

Steinspranget 53



Velkommen til

Steinspranget 53



Salgsoppgaven produsert 11. september 2025

Lambertseter/Bergkrystallen

Attraktiv 3-roms toppleilighet med solrik, vestvendt balkong på 6m² - Peis - Populær beliggenhet med kort vei til t-bane

Prisantydning	4 490 000,-
Fellesgjeld	198 203,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 697 765,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 400,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1956

Ansvarlig megler	Aksel Bredesen
Telefon	468 89 847
E-post	a.bredesen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Nordstrand v/Aksel Bredesen har gleden av å presentere Steinspranget 53 - En attraktiv 3-roms toppleilighet med sentral og populær beliggenhet på Lambertseter. Boligen kan by på blant annet en solrik, vestvendt balkong på 6m², en innholdsrik planløsning, store vindusflater og rikelig med oppbevaringsplass. Her er det rolig og solrikt med kort vei til t-bane og andre servicetilbud.

- Verdt å merke seg:
- Toppleilighet med solrik, vestvendt balkong
- Flott utsyn mot grøntområder
- Bad i regi av borettslaget fra 2012
- Velutstyrt kjøkken med mye skap- og benkeplass
- To boder i kjeller, én på loft og én ekstern bod på balkongen
- Vinduer fra 2014
- Ingen dokumentavgift

Arealer og innhold

BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	79 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

Areal
4. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Bad, entré, kott, to soverom, stue, kjøkken
BRA-e: 1 kvm. ekstern bod
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 6 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. to kjellerboder
Total BRA: 10 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 3 kvm. loftsbod
Total BRA: 3 kvm.



4. Etasje
Steinspranget 53

taksator

Lars J. Fjeldet Westheim
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet






















































SATS
SATS


SYMRA
KINO
LAMBERTSETER
SENTER
40




Bergkrystallen
Frooner seleren
Veestli
31105
1

Informasjon

Steinspranget 53

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0094/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Steinspranget 53, 1156 OSLO
Gnr 159, bnr 136 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 365 i Rabben Borettslag, org.nr. 948776812

Selgere
Nora Holmgard Valle
Torgeir Holmgard Valle

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
198 203,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 688 203,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 697 765,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 707 065,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
Areal
4. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Bad, entré, kott, to soverom, stue, kjøkken
BRA-e: 1 kvm. ekstern bod
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 6 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. to kjellerboder
Total BRA: 10 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 3 kvm. loftsbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.
I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Innhold

Dette er en flott leilighet for deg som ønsker en sentral, samtidig god internbeliggenhet, en balkong med gode solforhold, en innholdsrik planløsning, mulighet for leie av parkering og nærhet til "alt" man måtte trenge i hverdagen. Videre har boligen et delikat baderom fra 2012, velutstyrt kjøkken med mye skap- og benkeplass og 2 romslige soverom med god oppbevaringsplass. Velkommen til visning!

Verdt å merke seg:
- Toppleilighet med solrik, vestvendt balkong
- Flott utsyn mot grøntområder
- Bad i regi av borettslaget fra 2012
- Velutstyrt kjøkken med mye skap- og benkeplass
- To boder i kjeller, én på loft og én ekstern bod på balkongen
- Vinduer fra 2014
- Ingen dokumentavgift

Standard

Nøkkelopplysninger | Kjekt å vite
El-anlegg: Sikringsskap lokalisert i felles trappegang. Automatsikringer og jordfeilbryter. Hovedsikring på 40 A og 6 fordelingskurser.
Bod/oppbevaring: Adkomst fra balkong til utvendig ekstern bod på ca. 1,16 m^2. To stk boder i kjeller, en på ca. 2,4 og en på ca. 7,8 m^2. Bod på loft ca. 2,66 m^2, gulvarealet ble målt til ca. 6,5 m^2.
Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.

Vegger: Flis på bad. Ellers glatte, malte veggflater.
Gulv: Flislagt gulv på bad, entrè, kott og kjøkken. Ellers parkett.
Ventilasjon: Boligen er basert på naturlig ventilasjon. Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer. Avtrekk skjer via ventil på bad. Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ført i overskap.

Parkering

Mulighet for leie av parkeringsplass etter venteliste.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: S-Bygg AS, renovert bad i regi av borettslaget i 2012.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: S-Bygg AS, renovert bad i regi av borettslaget i 2012.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: S-Bygg AS, renovert bad i regi av borettslaget i 2012.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker på firma, i regi av borettslaget i 2017-2018.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker på firma, drenert vegger mot vest og nord i 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stabell Elektro AS, ny kurs og nytt anlegg ifm. våtromsrehabilitering.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker, el-billadere på parkeringsplasser i borettslaget, siste installasjon i 2024.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller

soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: En sprekk i veggflis i gulvhøyde mellom vask og baderomsdør. Tilstandsgrad 2 på baderom.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Nei, ingen problem. Ildsted inspisert av feier i 2024, uten anmerkning.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller
råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Drenert vegger mot vest og nord i 2024.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Ovn har ikke lenger fungerende undervarme.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2025.

Bygningssakkyndig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med

jevne mellomrom.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.
____

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til vestvendt balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 6,4 m^2.

Teppe oppå betongdekket.
Rekkverk i stål med plater.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.
___

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.
___

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere. Det ble under befaring observert skjevheter i etasjeskillere. Disse skjevhetene er ikke nærmere vurdert. Dersom skjevhetene er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Pipe og ildsted: Plassbygd peis med innsats i stue.
Fliser på gulv foran peisovn.
____

Øvrige feieluker og kanaler er felles for bygningen og er ikke inspisert/vurdert.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

TG2
Etasjeskille/gulv mot grunn
Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og et soverom).

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet i stue. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

4. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er registrert svertesopp i flisfuger i dusjsonen.
Konsekvens/tiltak: Det bør utføres lokale utbedring for å lukke avviket.

4. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og overkant sluk, målt til 20 mm. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).
Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

4. Etasje - Bad - Ventilasjon
Det er ingen tilluftspalte ved terskel.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluftspalte ved terskel, evt. luftehull i dørblad.

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

4. Etasje - kjøkken - Avtrekk
• Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ført til kanal med utløp i overskap og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.
Konsekvens/tiltak: • Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.

For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets vedtekter om det lar seg montere.

Vannledninger
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet på kjøkkensiden, i rom uten sluk.

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet over himlingen på badet ikke ledes tilfredsstillende til rom med sluk.
Konsekvens/tiltak: • Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene på kjøkkensiden, i rom uten sluk.

• Det er en god løsning å montere en aquastop/lekkasjevasler med sensorer og magnetventil over himling ved vannrørene for å raskt stoppe lekkasjevann for å unngå skader på himling.

Ventilasjon
Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.
Konsekvens/tiltak: Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar: • Det er registrert enkelte kabler i leiligheten som ikke er tilstrekkelig festet.
• Kursfortegnelsen stemmer ikke overens med sikringene i skapet.
• Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget.
Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

TGIU

4. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjon på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vaskemaskin medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Peis i stuen, panelovner, gulvvarme på bad, entré og kjøkken.

Informasjon om strømforbruk

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 400,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv/internett, renter og avdrag på lån, kommunale avgifter, felles forsikringer, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 304 793,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 219 173,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett fra Telia

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 503 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Rabben Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948776812.

Nettside: vibbo.no/rabben

Første innflytting skjedde i 1956. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Rabben Borettslag har 1 ansatt.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Styret har kontor i Mellombølgen 147 med kontortid annen hver mandag mellom 18.00 til 19.00 i henhold til datoer publisert på oppslagstavler og borettslagets nettside: vibbo.no/rabben, i kontortiden selges det nøkler, vaskekort og vasketid.

Inngått en ny 10 års vedlikeholdsnøkkel/plan med OBOS Prosjekt:
Styret har i samarbeid med Obos Prosjekt utarbeidet en ny 10 års vedlikeholdsplan/nøkkel for Rabben Borettslag for perioden 2021 – 2031.

Andre større og kostnadskrevende vedlikehold/påkostninger i neste 5-10 års periode:
Overflatebehandling av terrasser, oppganger inkl. himlinger, rekkverk, grunnmurer m.m. Dette arbeidet planlegges utført i løpet av 5-10 års periode. Sluttføring av gjenstående takrehabilitering/taktekking på adressene Mellombølgen 64 – 66, 68 – 70, 72 – 74 og 147 – 155. Steinspranget 57 – 67 og 52 – 62 og Kvartsveien 10 – 14 planlegges også utført i løpet av 5 – 10 års periode.

Innføring av støtteordning ved skifte av varmtvannsbereder:
Det gis støtte til skifte av varmtvannsberedere med over 20 års alder, og støtten gis med inntil kr. 5000,- mot gyldig kvittering. Alder på varmtvannsberederen må dokumenteres. Utbetalingen av støtte medfører et saksbehandlingsgebyr. Andelseier må selv dekke det saksbehandlingsgebyret som til enhver tid er gjeldende hos Obos. Økonomisk støtte gis ikke til varmtvannsberedere som er under 20 år.

Felleskostnadene økte med 4% fra 01.01.2025. Felleskostnadene vil mest sannsynlig fremover KPI reguleres hvert år grunnet økte utgifter.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for

mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 198 203,-pr. 02.09.2025

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987140049
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,15%
Restsaldo 54 043 392,00
Innfrielsesdato: 30.04.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987171076
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,15%
Restsaldo 19 194 696,00
Innfrielsesdato: 01.07.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987213607
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,15%
Restsaldo 20 648 468,00
Innfrielsesdato: 01.05.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har

overtatt boligen.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 27 264,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1 489 923,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 75 000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Ved ønske om dyrehold skal andelseier rette en skriftlig henvendelse til de andre andelseierne i oppgangen, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger. Deretter skal søknad om dyrehold sendes til styret. Dersom søknaden godkjennes er andelseier forpliktet til å overholde bestemmelsene som står oppført i husordensreglene.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6598551

Tomt

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Velkommen til visning!

Radonmåling

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger med meget attraktiv beliggenhet i Rabben Borettslag på Lambertseter. Her har du umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, dagligvare og Lambertseter senter med en rekke servicetilbud. På Lambertseter senter finner du blant annet Vinmonopol, apotek og diverse serveringssteder. i tillegg byr området på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rundt Bergkrystallen med egen lysløype, Østensjøvannet og i Østmarka.

Fra boligen tar du deg enkelt til T-banestasjonen på Bergkrystallen ca 3 minutters gange unna. T-banen tar deg til sentrum på 19 minutter. Det er i tillegg gode bussforbindelser i området. Fra boligen er det kort vei til skoler og barnehager med kun 1,7 kilometer til Lambertseter videregående og kun en kort spasertur til

Lambertseter skole (1.-10. klasse). Nærmeste barnehage er Mellombølgen Barnehage. Boligen sogner til Lambertseter skole. Lambertseter innbyr i tillegg til et rikt tur- og friluftsliv med store friområder på Ekeberg/Brannfjell som nær nabo med vakre rekreasjonsområder. Boligen ligger sentralt til med nærhet til Østensjøvannet med omkringliggende friområder og Østmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter, samt nærhet til fjorden med mange fine lokale badeplasser langs Bunnefjorden. Det er i tillegg lysløype på Lambertseter rett over veien og lite alpinanlegg i Skulleruddumpa for ski-entusiaster.

Det er kort avstand til alt man trenger av matbutikker, treningssenter og de fleste andre servicetilbud. Gode shoppingmuligheter på Lambertseter senter er en kort spasertur unna, alternativt ca. 3 min med T-bane, her har du ca. 70 butikker og flere spisesteder. Lambertseter er et område preget av fritid og kultur og kan tilby Deichmanske Bibliotek, Symra kino og Lambertseter Gård i nærheten, samt Lambertseter Svømmehall. For de spesielt matinteresserte, er det kort vei til matbutikken "Jacobs" på Holtet. Med bugnende ferskvaredisker og svært godt utvalg vil du finne alt du begjærer av mat.

Skoler og barnehager

Se vedlagte nabolagsprofil.
Se vedlagte nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 07.10.1960. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringskart datert 03.09.2025. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Enebakkveien 310 - Driftsbase for Sporveien. Saksnummer: 202556015.

Byggesaker:
Bergkrystallen - Oppføring av to boligbygg - Nye Bergkrystallen Torg. Saksnummer: 202304813
Enebakkveien 310 - 312 - Oppføring av verksted for Sporveien på Skullerud. Saksnummer: 202315012
Enebakkveien 310 og 312 - Utvidelse av kontor- og anleggsbrakke. Saksnummer: 202452527

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i

kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/159/136:
26.07.1955 - Dokumentnr: 9716 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

04.08.1955 - Dokumentnr: 9970 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

11.09.1957 - Dokumentnr: 10788 - Bestemmelse om bebyggelse

18.12.1958 - Dokumentnr: 15179 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

08.12.1959 - Dokumentnr: 15198 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

26.09.1960 - Dokumentnr: 11762 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

24.10.1960 - Dokumentnr: 13228 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

07.11.1960 - Dokumentnr: 13942 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

27.11.1962 - Dokumentnr: 15202 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

27.11.1962 - Dokumentnr: 15203 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

27.11.1962 - Dokumentnr: 15204 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

10.06.1982 - Dokumentnr: 15509 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:304

16.07.1986 - Dokumentnr: 43042 - Bestemmelse om veg

10.11.1998 - Dokumentnr: 66342 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra Viken Energinett.
Med flere bestemmelser

30.10.1954 - Dokumentnr: 14049 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Styret har besluttet nytt låneopptak kr 15 millioner i forbindelse med piperehabilitering. Oppstart sommer 2025.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på

din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle

involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger

vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 38 785,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 5 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 118 503,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. oktober 2025

Ansvarlig megler

Aksel Bredesen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46889847

Meglerforetaket

Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233

1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Steinspranget 53

Steinspranget 53

Nabolaget Bergkrystallen - vurdert av 195 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.)	641 elever, 39 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Rustad skole (1-7 kl.)	454 elever, 24 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	546 elever, 36 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Munkerud skole (1-7 kl.)	701 elever, 28 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	8 min 🚗 3.9 km

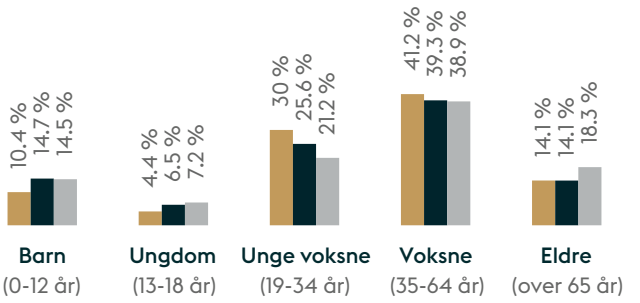
Offentlig transport

Bergkrystallen T	Linje 4B, 4N	4 min 🚶 0.3 km
Bergkrystallen	Linje 1, 4	4 min 🚶 0.3 km
Sæter	Linje 13, 19	6 min 🚗 3.1 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	8 min 🚗 4.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 🚗 8.2 km

Barnehager

Steinspranget barnehage (1-5 å...	83 barn	6 min 🚶 0.5 km
Mellombølgen barnehage (1-5 år...	216 barn	7 min 🚶 0.6 km
Marmorberget barnehage (1-5 år...	79 barn	11 min 🚶 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bergkrystallen	2 356	1 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

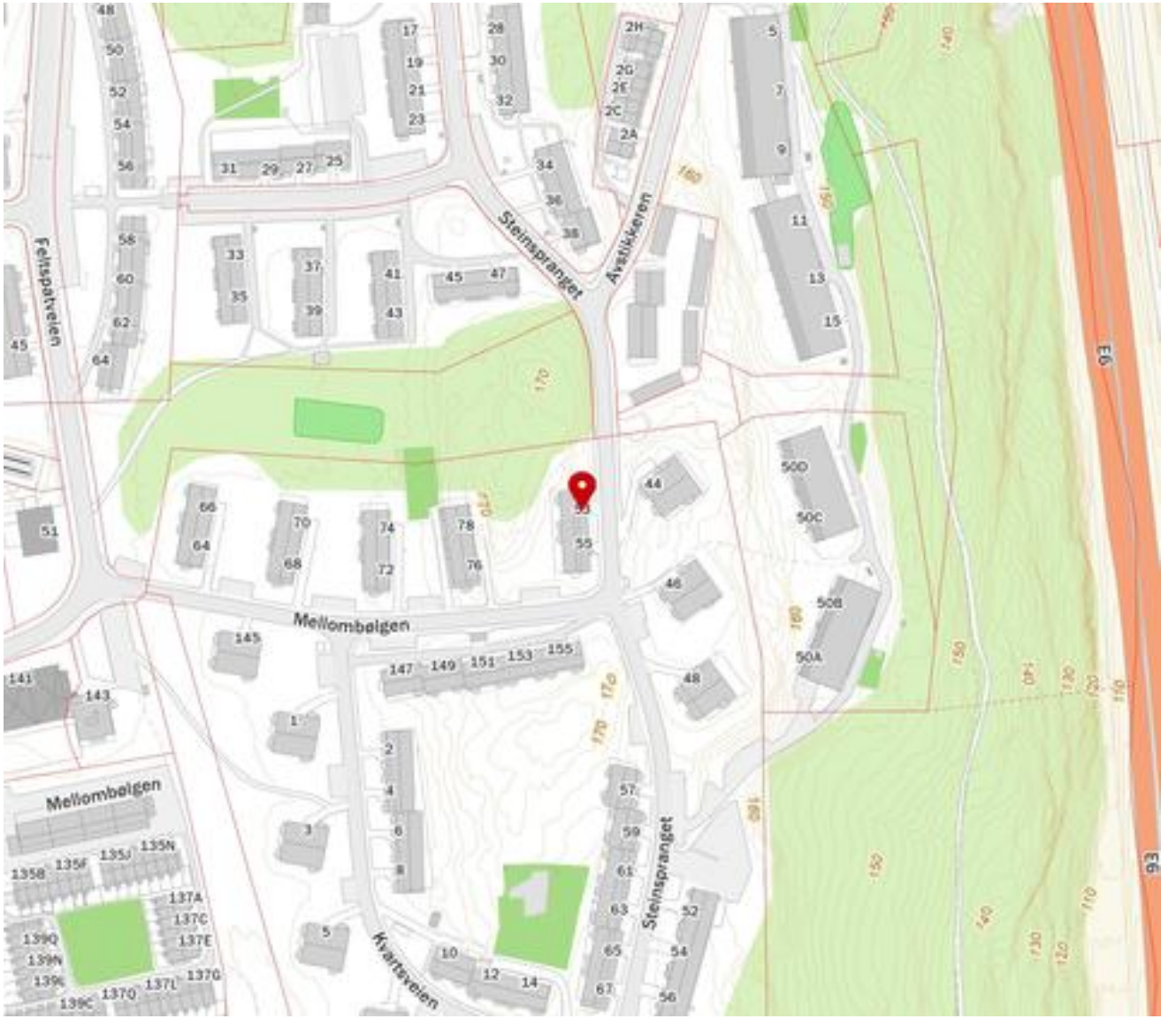
Sport

Avstikkern balløkke	5 min
Lambertseter idrettsanlegg	8 min
SATS Lambertseter	16 min
EVO Lambertseter Senter	19 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

3-roms leilighet med balkong
Steinspranget 53 , 1156 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 136
Andelsnummer 365

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 01.09.2025 **Rapportdato:** 04.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22052-25181 **Referansenummer:** KP2010

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Jørgen Fjeldet Westheim **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no
414 14 658

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Steinspranget 53 , 1156 OSLO
Gnr 159 - Bnr 136
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet med balkong - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.

Utgang fra stue til vestvendt balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 6,4 m².

Teppe oppå betongdekket.
Rekkverk i stål med plater.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.

Fellesarealene har trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverk med utvendig liggende kledning.
Saltakkonstruksjon av tre tekket med takstein.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Flislagt gulv på bad, entrè, kott og kjøkken.
Ellers parkett.

Gulvvarme på bad, entrè og kjøkken.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad og stue.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,49 m.

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Plassbygd peis med innsats i stue.
Fliser på gulv foran peisovn.

Profilerte, folierte innerdører.
Innerdør med glassfelt til et soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom som ble modernisert i 2012 i regi av borettslaget.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Servantskap med glatte, høyglansfronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2002.

Innredning med profilerte fronter av heltre.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Fliser på vegg mellom benk og overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, mikro og kjøle-/fryseskap i nisje.

Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ført i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannførende rør hovedsakelig i plast (rør i rør opplegg).
Det er benyttet utenpåliggende kobberrør på bad.
Rørstokk er lokalisert over himling på bad. Adkomst via luke.

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ført i overskap.

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: ca. 120 Liter.
Produksjonsår. 2012.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
Hovedsikring på 40 A og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Steinspranget 53 , 1156 OSLO
Gnr 159 - Bnr 136
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Brannslukkingsapparat og røykvarsler i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet med balkong

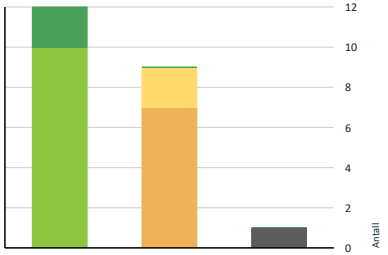
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Steinspranget 53 , 1156 OSLO
Gnr 159 - Bnr 136
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

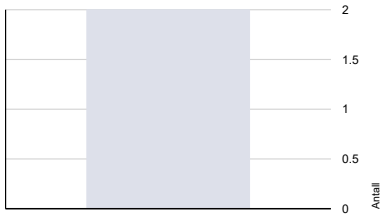
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Steinspranget 53 , 1156 OSLO
Gnr 159 - Bnr 136
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

3-roms leilighet med balkong

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
1956

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 4. etasjer med kjeller og loft.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.

——

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.

——

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 6,4 m².

Teppe oppå betongdekket.
Rekkverk i stål med plater.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.

Steinspranget 53 , 1156 OSLO
Gnr 159 - Bnr 136
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

——

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

——

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Utvendige trapper

Fellesarealene har trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i fellesarealer.

——

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong, utvendig forblendet med spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverk med utvendig liggende kledning.

Saltakkonstruksjon av tre tekket med takstein.

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

——

Bygningen stod ferdig i 1956 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:

Tilstandsrapport

Flislagt gulv på bad, entrè, kott og kjøkken.
Ellers parkett.

Gulvvarme på bad, entrè og kjøkken.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad og stue.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,49 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Det bemerkes at det er bom (hulrom) i gulvfliser i entrè og kjøkken.
Stedvise riper, hakk i gulvet og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere. Det ble under befaring observert skjevheter i etasjeskillere. Disse skjevhetene er ikke nærmere vurdert. Dersom skjevhetene er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og et soverom).

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet i stue. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Steinspranget 53 , 1156 OSLO
Gnr 159 - Bnr 136
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Plassbygd peis med innsats i stue.
Fliser på gulv foran peisovn.

Øvrige feieluker og kanaler er felles for bygningen og er ikke inspisert/vurdert.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.
Innerdør med glassfelt til et soverom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom som ble modernisert i 2012 i regi av borettslaget.
Arbeidene ble utført av S-bygg AS.

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Tilstandsrapport

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i himling.

——

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert svertesopp i flisfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres lokale utbedring for å lukke avviket.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og overkant sluk, målt til 20 mm.
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

——

Steinspranget 53 , 1156 OSLO
Gnr 159 - Bnr 136
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, høyglansfronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

——

Normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.

——

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen tilluftspalte ved terskel.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilluftspalte ved terskel, evt. luftehull i dørblad.

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjon på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2002. I henhold til tidligere prospekt.

Innredning med profilerte fronter av heltre.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Fliser på vegg mellom benk og overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, mikro og kjøle-/fryseskap i nisje.

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det bemerkes at enkelte skuffer subber i hverandre. I tillegg opplyser eier om at undervarmen til stekeovnen ikke fungerer.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.





4. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ført i overskap.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Steinspranget 53 , 1156 OSLO
Gnr 159 - Bnr 136
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

• Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ført til kanal med utløp i overskap og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets vedtekter om det lar seg montere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannførende rør hovedsakelig i plast (rør i rør opplegg).
Det er benyttet utenpåliggende kobberrør på bad.
Rørstokk er lokalisert over himling på bad. Adkomst via luke.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.
Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet på kjøkkensiden, i rom uten sluk.

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet over himlingen på badet ikke ledes tilfredsstillende til rom med sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene på kjøkkensiden, i rom uten sluk.

• Det er en god løsning å montere en aquastop/lekkasjevasler med sensorer og magnetventil over himling ved vannrørene for å raskt stoppe lekkasjevann for å unngå skader på himling.



Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Tilstandsrapport

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ført i overskap.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

——

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: ca. 120 Liter.
Produksjonsår. 2012.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

——

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

——

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

Steinspranget 53 , 1156 OSLO
Gnr 159 - Bnr 136
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
Hovedsikring på 40 A og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.
Eier opplyser også om at kontroll til varmekabler på kjøkkenet mangler en av/på-knapp.

——

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   O. Stabell Elektriske AS utførte tiltak på det elektriske anlegget i 2012.
   Det er framlagt samsvarserklæring for tiltaket, men ikke for arbeid utover dette.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Nei

7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
   En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
   Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

• Det er registrert enkelte kabler i leiligheten som ikke er tilstrekkelig festet.
• Kursfortegnelsen stemmer ikke overens med sikringene i skapet.
• Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Steinspranget 53 , 1156 OSLO
Gnr 159 - Bnr 136
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

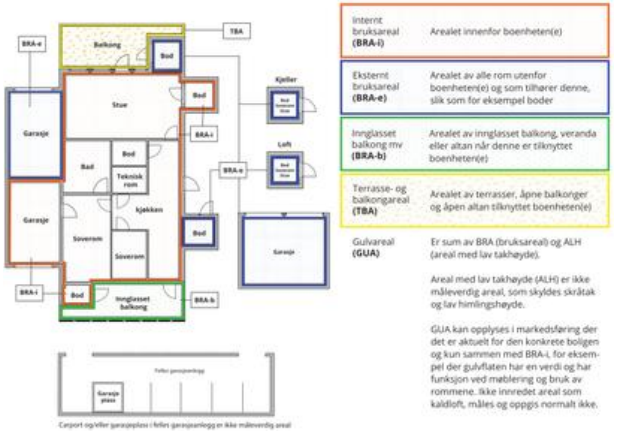
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Interndt bruksareal **(BRA-i)** — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal **(BRA-e)** — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv **(BRA-b)** — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal **(TBA)** — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal **(GUA)** — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Steinspranget 53 , 1156 OSLO
Gnr 159 - Bnr 136
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

3-roms leilighet med balkong

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	65	1		66	6
Kjeller		10		10	
Loft		3		3	
SUM	**65**	**14**			**6**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Bad, entré, kott, to soverom, stue, kjøkken	ekstern bod	
Kjeller		to boder	
Loft		bod	

Kommentar

Entré/gang, kott, to soverom, bad, stue og kjøkken.
Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 6,4 m².

Adkomst fra balkong til utvendig ekstern bod på ca. 1,16 m².

——

Kjeller:
To stk boder, en på ca. 2,4 og en på ca. 7,8 m².
Begge merket med 4019.

——

Loft:
Bod på ca. 2,66 m², merket med 4019.
På grunn av skråtak er det reelle gulvarealet større enn det faktisk målbare og oppgitte areal.
Gulvarealet ble målt til ca. 6,5 m².

——

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet med balkong	64	1

Kommentar

3-roms leilighet med balkong	Kott i boligen er medregnet som S-rom.

Steinspranget 53 , 1156 OSLO
Gnr 159 - Bnr 136
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør
	Torgeir Holmgard Valle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	136		0	70670.9 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Steinspranget 53

Hjemmelshaver
Rabben Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0401.

Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948776812			Valle Nora Holmgard, Valle Torgeir Holmgard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
365

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 4. etasje med vestvendt balkong, beliggende i etablert og veldrevet borettslag på Lambertseter, bydel Nordstrand i Oslo.
Boligen ligger i en rolig og tilbaketrukket gate.
Barnevennlig området med idrettslag, fotballbaner, svømmehall, flerbrukshall og Lambertseter lysløype med gode tur- og rekreasjonsmuligheter hele året.
Kort vei til barnehager, skoler i alle trinn, offentlig kommunikasjon med buss og T-bane med forbindelse mot sentrum.
Butikker, spisesteder, treningssenter og øvrige servicetilbud er nærliggende.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygning ble tatt i bruk i 1956 og er oppført i mur-, betong- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Rabben Borettslag består av 503 borettslagandeler. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 948776812.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Steinspranget 53 , 1156 OSLO
Gnr 159 - Bnr 136
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Steinspranget 53 , 1156 OSLO
Gnr 159 - Bnr 136
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KP2010

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Valle, Nora Holmgard	9578-5999-4-4027616	2025-09-04 12:51:08
Valle, Torgeir Holmgard	9578-5999-4-3043976	2025-09-04 12:38:07

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. sep. 2025

Oppdragsnummer
44-0094/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Steinspranget 53, 1156 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Nora Holmgard Valle, Torgeir Holmgard Valle

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 21498875
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: S-Bygg AS, renovert bad i regi av borettslaget i 2012.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: S-Bygg AS, renovert bad i regi av borettslaget i 2012.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: S-Bygg AS, renovert bad i regi av borettslaget i 2012.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker på firma, i regi av borettslaget i 2017-2018.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker på firma, drenert vegger mot vest og nord i 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stabell Elektro AS, ny kurs og nytt anlegg ifm. våtromsrehabilitering.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker, el-billadere på parkeringsplasser i borettslaget, siste installasjon i 2024.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: En sprekk i veggflis i gulvhøyde mellom vask og baderomsdør. Tilstandsgrad 2 på baderom.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Nei, ingen problem. Ildsted inspisert av feier i 2024, uten anmerkning.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Drenert vegger mot vest og nord i 2024.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja

Beskriv: Ovn har ikke lenger fungerende undervarme.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2025.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 44-0094/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Valle, Torgeir Holmgard	**2025-09-04**	**Valle, Nora Holmgard**	**2025-09-04**

Identifikasjon

bankID Valle, Torgeir Holmgard

Identifikasjon

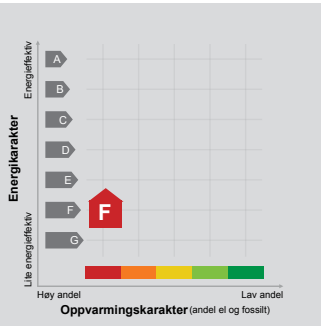
bankID Valle, Nora Holmgard

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Steinspranget 53
Postnummer	1156
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	136
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80385625
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-163625
Dato	03.09.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Steinspranget 53	80385625	H0401	0	0	365

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1956

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	31 m²
Areal tak	64 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	64 m²
Totalt BRA	64 m²
Oppvarmet luftvolum	155 m³
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,84 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	167,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,51 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.12.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	178,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,2 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	246,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 052 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	250,82 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 614 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	250,82 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 052 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm^3/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 052 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 052 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Aksel Bredesen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: a.bredesen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 44-0094/25 . Vår ref.: 0082-1-4019 Dato: 02.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Rabben Borettslag
Organisasjonsnr:	948776812
Andelseier:	Valle, Nora Holmgard
Medeier:	Valle, Torgeir Holmgard
Leilighetsnummer:	4019
Adresse:	Steinspranget 53, 1156 OSLO
Andelsnummer:	365
Gnr.	159
Bnr.	136

Borettsinnskudd: Kr. 5 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6598551.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Endring felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel. Styret har i budsjettmøte vedtatt å øke felleskostnadene med 4% fra og med 01.01.2025. Styret har besluttet nytt låneopptak kr 15 millioner i forbindelse med piperehabilitering. Oppstart sommer 2025. Parkering: Må ta kontakt med OBOS for å sette seg på venteliste. Send e-post til oef@OBOS.no Parkeringsplassen følger ikke leiligheten. Selger må si opp leieforholdet skriftlig med 1 kalendermåneds varsel, oef@OBOS.no Selskapet har et IN-lån, HANBAN 8398 71 40049, det er mulig å innbetale 2 ganger i året 30.03 og 30.09.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987140049
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,15%
Restsaldo	54 043 392,00
Innfrielsesdato:	30.04.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987171076
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,15%
Restsaldo	19 194 696,00
Innfrielsesdato:	01.07.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987213607
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,15%
Restsaldo	20 648 468,00
Innfrielsesdato:	01.05.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 400,22,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 8398714004; IN lån 1 - Akonto renter	494,35	
Lån nr: 8398714004; IN lån 1 - Akonto avdrag	364,87	
Felleskostnader	3 541,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	684,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 414,-
Annen formue:	27 264,-
Gjeld:	203 052,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987140049
Restsaldo:	114 836,66
Kapitalkostnader:	859,29

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987171076
Restsaldo:	40 171,11
Kapitalkostnader:	297,84

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987213607
Restsaldo:	43 195,74
Kapitalkostnader:	276,23

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 198 203,51,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siv Heim pr. e-post: siv.heim@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Geir Jansen, e-post: styret@rabbenborettslag.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 82
RABBEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i RABBEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
7. mai 2025 kl. 18:30, Storstua, Mellombølgen 45, 2 etg - Blåfjellet brl..

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av honorar til Valgkomiteen
8. Forslag om å åpne fellesvaskeriene på søndager.
9. Forslag om å utvide vasketid i fellesvaskeriene fra 3 til 4 timer.
10. Forslag om å bruke kantklippere ved klipping av gressplen inntil røttene på frukttrær og andre større trær på plenene, i stedet for å bruke de store gressklippetraktorene/maskinene.
11. Forslag om å bytte internett-leverandør
12. Regel vedrørende beplanting på fellesareal
13. Forslag til generalforsamlinger om vedtak til mulig oppgradering og istandsetting av tilfluktsrommene i Rabben Borettslag
14. Forslag om gjennomgang av hva fellesutgifter spesifikt går til
15. Forslag til generalforsamlingen 2025 fra styret, endringer og tillegg av husordensregel §2 dyrehold
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i RABBEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Arlid Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0082 Rabben borettslag.pdf
2. 0082 Årsregnskap 2024 RABBEN BORETTSLAG.pdf
3. 0082 Rabben Borettslag.pdf
4. S-82 Årsrapport for 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 750 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 750 000.

Sak 7

Fastsettelse av honorar til Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen er foreslått til kr 10 000.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 10 000.

Sak 8

Forslag om å åpne fellesvaskeriene på søndager.

Forslag fremmet av:
Maja Heige

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er press på vasketidene etter arbeidsdag (17-20). Foreslår derfor å utvide til å kunne vaske på søndager. Hvis generalforsamlingen ønsker kan man vurdere å åpne kun fra kl. 11-18. Da blir det åpnet etter kirketid, og stenges på samme tid som lørdager.

Styrets innstilling

Fellesvaskeriene har allerede relativt vide åpningstider og styret støtter ikke en ytterligere utvidelse av disse. Det bør også vises/hensyntas til de andelseierne som har sine leiligheter rett over våre vaskerier.

Forslag til vedtak

Åpne vaskeriene på søndager fra kl. 11-18.

Sak 9

Forslag om å utvide vasketid i fellesvaskeriene fra 3 til 4 timer.

Forslag fremmet av:
Maja Heige

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Den nye tørketrommelen i fellesvaskeriet i Mellombølgen 68 tørker saktere enn den forrige, og er betraktelig mindre i størrelse, dette gjør det vanskelig å få tørket ferdig 2 maskiner klesvask innen 3 timer. Regner med at det er tilsvarende tørkemaskiner i alle vaskeriene, eller at det er denne modellen som vil bli kjøpt inn

ved utskifting av gamle. Foreslår derfor å utvide tørketiden i fellesvaskeriene fra 3 til 4-timers bolker. Eks. 9-13, 13-17, 17-21. (Velger å beholde fra kl. 17 og heller utvide til 21, da mange ikke er ferdig på jobb og hjemme til kl. 16.) Man får redusert antall bolker per dag, men kan bli ferdig med 2 vaskemaskiner per bolk.

Styrets innstilling

Å endre tidsslotten til 4 timer vil innebære færre økter med vaskemulighet og dermed begrense antall beboere som kan benytte vaskeriet gjennom uka. Dette ønsker ikke styret å støtte.

Forslag til vedtak

Forslag om å utvide vasketid i fellesvaskeriene fra 3 til 4 timer.

Sak 10

Forslag om å bruke kantklippere ved klipping av gressplen inntil røttene på frukttrær og andre større trær på plenene, i stedet for å bruke de store-gressklippetraktorene/maskinene.

Forslag fremmet av:
Maja Heige

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dag kjøres det over røttene med de tunge maskinene, og ofte helt inntil trestammen. Røttene blir ødelagt over tid av denne bruken, og dermed trærne, og de dør raskere. Noen ganger har også trestammen blitt skadet av maskinen. Man ser allerede at flere av de eldre frukttrærne er påvirket. Kantklippere brukes i dag ved brostenskantene rundt plenene, og ved beddene foran blokkene, foreslår derfor å bruke kantklippere rundt røttene og stammene for å bevare alle de fine trærne vi har i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at dette forslaget ikke hører hjemme på en generalforsamling, og bør kunne løses ved en nær dialog med vår vaktmestertjeneste.

Forslag til vedtak

Forslag om å bruke kantklippere ved klipping av gressplen inntil røttene på frukttrær og andre større trær på plenene, i stedet for å bruke de store kressklippetraktorene/maskinene.

Sak 11

Forslag om å bytte internett-leverandør

Forslag fremmet av:
Maja Heige

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært problemer med Telia hos flere personer i borettslaget, blant annet med ustabilitet på nett, signalfeil og nedetid. Det har vært problemer med dette i flere år.

Flere har vært i kontakt med Telia og fått beskjed om å bytte utstyr, uten at dette har hjulpet, eller at det er signalfeil hos dem. Telia sliter også med at flere laster ned samtidig, fordi de bruker eldre teknologi-(hybridfiber).

Telia, som tidligere var Get, har slitt mye, og har historisk ligget lavt i kundetilfredshet.

Telia kommer ut på bunn i en stor undersøkelse fra 2023. Foreslår derfor at vi finner en ny leverandør, f.eks. Obos opennet, eller tilsvarende som kan levere fiber og fortsatt er konkurransedyktige på pris

Styrets innstilling

Dessverre kan vi ikke bare bytte leverandør da vi har en 3 års avtale med Telia Norge AS som utløper den 01.06.2026. Vi henter alltid inn anbud/tilbud fra flere leverandører ifbm forhandlinger av nye avtaler av 3 års varighet, dette kommer også til å skje ved neste forhandling av ny avtale.

Forslag til vedtak

Bytte internett-leverandør.

Sak 12

Regel vedrørende beplanting på fellesareal

Forslag fremmet av:
Per Kristian Brastad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Ved utskifting av busker ved/rundt veranda må det være enighet mellom beboer og styre om hvilke type busk/plante som plantes, styre kan ikke ensidig bestemme hva slags busk/plante plantes rundt andelseiers balkong.

2. Andelseiere som har fått busker/planter byttet i siste plante prosjekt som ikke er fornøyd med de nye planter kan kreve styret replanter samme type busk/plante som de har fjernet uten ekstra kostnad.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot dette forslaget, det kan ikke være slik at hver enkelt andelseier skal kunne få bestemme hva som skal plantes på borettslagets ulike fellesområder, og/eller at det skal være avstemninger i slike saker. Da vil vi risikere å få svært mange varianter av planter i borettslaget fattet på den enkelte andelseiers ønske og smak, dette må styret kunne i samråd med fagpersoner selv fatte avgjørelser omkring.
Styret ser det fordelaktig at det er en helhetlig plan rundt beplanting i borettslaget.

Forslag til vedtak

Ny beplantnings regel.

Sak 13

Forslag til generalforsamlinger om vedtak til mulig oppgradering og istandsetting av tilfluktsrommene i Rabben Borettslag

Forslag fremmet av:
Hans Øyvind Nilsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei styret!

Her kommer et forslag til den ordinære generalforsamlingen 2025!

Tittel

Forslag til generalforsamlingen om vedtak til mulig oppgradering og istandsetting av tilfluktsrommene i Rabben borettslag

Bakgrunn

Det er økende uro i verden, og våre egne myndigheter har bedt befolkningen bygge beredskap. Regjeringen har også foreslått en forskriftsendring som krever at alle nye bygg skal ha tilfluktsrom. Rabben borettslag har allerede tilfluktsrom, men disse ble bygget på 1950-tallet og trenger oppgradering for å møte dagens krav.

Forslag:

Styret henter inn nødvendig teknisk ekspertise, for eksempel fra OBOS, for utarbeidelse av en rapport. Denne kan inneholde ulike momenter, men bør som minstekrav inneholde en teknisk vurdering av tilstanden til tilfluktsrommene slik de fremstår i dag. Den bør inneholde en plan for hvordan borettslaget kan bringe rommene opp til et funksjonelt nivå etter dagens krav. Den bør også inneholde en kalkyle med ett eller flere alternative planer for hvordan dette kan gjøres. For eksempel om det er mulig og hensiktsmessig å inkludere basale nødvendigheter som lys, tepper, madrasser, toalettmuligheter med skjerming, vann og lignende tilgjengelig i rommene.

Begrunnelse:

En oppgradering av tilfluktsrommene vil sikre at de er funksjonelle og trygge i tilfelle de må tas i bruk. Dette vil øke sikkerheten og tryggheten for alle beboere i borettslaget.

Økonomiske konsekvenser:

Kostnaden for vurderingen og oppgraderingen vil bli estimert av den tekniske ekspertisen som hentes inn. Styret vil presentere et detaljert kostnadsoverslag basert på denne vurderingen, inkludert mulig låneopptak.

Hans Øyvind Nilsen

Styrets innstilling

Styret har forståelse for bakgrunnen til dette forslaget, men kan bare forholde seg til og ta ansvar for å innhente en oversikt til hva lovverket og forskrifter sier ifbm vedlikehold av tilfluktsrom som ligger på borettslagets område.
Styret ved vaktmestertjenesten forholder seg følgelig til gjeldende lovverk.

Det er ingen tvil om at dette forslaget vil medføre endringer som vil utløse store kostnader, og som vil måtte dekkes inn av økte felleskostnader for den enkelte andelseier.

Forslag til vedtak

Vedtak om mulig oppgradering og istandsetting av tilfluktsrommene i Rabben Borettslag

Sak 14

Forslag om gjennomgang av hva fellesutgifter spesifikt går til

Forslag fremmet av:
Kirsti Jensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husleien er høy og jeg ønsker en gjennomgang av hva fellesutgifter spesifikt går til. I Steinspranget 66/68 går bl.a tørketrommel i timevis m/tørt tøy, og ingen har satt seg opp.

Jeg har vaskemaskin og er ikke interessert i å betale for det. Bl.a i forhold til det bør finnes en annen løsning.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot dette forslaget.

Husleien består av 2 deler. De faktiske felleskostnadene og kapitalkostnader

- Fellesutgifter er lån, forsikring, TV/bredbånd, kommunale avgifter, lønn vaktmester, felles strøm, faste avtaler borettslaget har f.eks grøntområder, skadedyrbekjempelse etc. etc.
- Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felles lån. Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene.
- Beboere i Steinspranget 66/68 dekker selv kostnader til varmtvann og varme og ligger som en egen post på husleieblanketten kalt brenselstillegg. Hver enkelt beboer belastes med et a, konto beløp hver måned.
- Når det gjelder felleskostnadene til leilighetene i Steinspranget 66/68 så er de noe høyere enn for de resterende leilighetene i borettslaget. Dette skyldes at bygget sto ferdig først i 1961med innflyttelse i januar 1962, og dermed hadde høyere byggekostnader enn byggene som ble ferdigstilt i 1956. I tillegg har man oppvarming via fellesanlegg samt drift og vedlikehold av 2 heiser.
- Fordelingsnøkkel ble fastsatt i 1961. Brenselstillegget ble innført for høyblokka i 1968.

- Beløpet har variert kraftig gjennom tiden da det følger markedet.
- Styret i borettslaget er opptatt av å holde felleskostnadene så lave som mulig, men vi er nødt til å ta de nødvendige grepene for å ha kontrollen på likviditeten i borettslaget.

Forslag til vedtak

Forslag om gjennomgang av hva fellesutgifter spesifikt går til.

Sak 15

Forslag til generalforsamlingen 2025 fra styret, endringer og tillegg av husordensregel §2 dyrehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I tillegg til endringer/presiseringer i vår husordensregel §2 dyrehold punkt 6 og 7, gjøres det presiseringer/endringer i "søknad om dyrehold" samt at det legges ved et nytt vedlegg "Regler for dyrehold i Rabben borettslag".

Forslag til vedtak

Endringer/tillegg i Husordensregel §2 punkt 6 og 7 samt tilleggsdokument, godkjennes.

Vedlegg

5. 0082 Rabben Borettslag - Husordensregler NY Versjon.pdf

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteèns innstilling til generalforsamling 2025 Rabben brl

Valgkomiteen ønsker å innstille samtlige som sitter i dag til å ta gjenvalg en ny periode. Dette begrunner bli med at det sitter en enormt verdifull kompetanse og styrker det nåværende styret, og med den situasjonen samfunnet er i i dag, med økonomisk vanskelige tider i tillegg til krig så ønsker vi et stabilt og trygt styre i Rabben.

Vi ønsker også at de to varamedlemmene får forlenget tillit, og setter det som en forventning og en forutsetning at det nåværende styret i kommende periode sørger for en kompetanseoverføring, slik at vi ikke risikerer at over 50% av styret går av i en og samme periode, slik all kompetanse og erfaring som sitter i nåværende styre går tapt. Valgkomiteen har dessverre ikke fått snakket med Marcus om han er interessert i dette, når vi forsøkte å ringe og sende sms den 01.04.25, men siden han har sagt seg villig til å bli en del av styret, så håper vi også at han kunne tenke seg fornyet tillit som vara i kommende periode.

Når det gjelder valg av delegerte til OBOS`s generalforsamling så er vi av den oppfatning at styret selv er kapable til å sende de to som egner seg best til dette.

Valgkomiteèn har i år bestått av 3 medlemmer, men kun 2 av oss har vært tilgjengelige. Vi som har vært tilgjengelige kan stille oss til dispensasjon for 1 år til, dersom det ikke er noen andre som ønsker seg dette vervet fo kommende år. Vi la vår tillit til at det var minst 1 med erfaring som satt i valgkomiteen, og ønsker ikke å sette noen i samme posisjon til neste år, så vi ønsker 1 medlem til inn. Nicolai Gunneng har sagt ja til dette.

Julian Cherkawi og Marie Hvistendahl fortsetter.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Jansen
  Valgkomiteens innstilling.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Oddvar Nygaard
  Valgkomiteens innstilling.
- Jarl Hole
  Valgkomiteens innstilling.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marcus Tellugen Kristoffersen
  Valgkomiteens innstilling.
- Snorre Nygaard Haabeth
  Valgkomiteens innstilling.

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Julian Cherkawi
- Marie Hvistendahl
- Nicolai Gunneng

Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Geir Jansen
- Jarl Hole

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Christian Olsson
- Guro Juul Andersen

Til generalforsamlingen i Rabben borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rabben borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

RABBEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 776 812, KUNDENR. 82

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**8 988 097**	**6 839 128**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 489 923	5 434 292
Tilbakeføring av avskrivning	14	191 157	197 856
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 966 093	-3 217 924
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	0	-248 827
Innsk. øremerk. bankkto		-21 892	-16 428
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 306 905**	**2 148 969**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 681 191**	**8 988 097**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	9 452 988	9 842 488
Kortsiktig gjeld	-1 771 797	-854 392
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**7 681 191**	**8 988 096**

RABBEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 776 812, KUNDENR. 82

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 981 356	4 647 237	4 826 916	4 959 660
Innkrevde felleskostnader	2	20 270 306	19 357 098	20 203 084	21 218 340
Antenneanlegg		106 063	101 937	100 000	100 000
Andre inntekter	3	807 700	604 563	35 000	35 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**26 165 425**	**24 710 835**	**25 165 000**	**26 313 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-574 205	-767 810	-1 110 000	-641 000
Styrehonorar	5	-656 040	-650 000	-650 000	-750 000
Avskrivninger	14	-191 157	-197 856	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-26 375	-23 375	-28 000	-29 000
Andre honorarer		0	-50 000	0	-9 000
Forretningsførerhonorar		-418 200	-397 150	-421 000	-442 000
Konsulenthonorar	7	-121 749	-258 839	-130 000	-130 000
Kontingenter		-101 700	-100 600	-101 000	-101 000
Drift og vedlikehold	8	-6 867 333	-2 908 655	-3 715 000	-6 816 000
Forsikringer		-873 272	-832 764	-900 000	-1 049 000
Festeavgift		-9 416	-9 416	-10 000	-10 000
Kommunale avgifter	9	-4 972 747	-4 212 673	-4 946 000	-5 664 000
Energi/fyring		-428 409	-407 785	-800 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 510 888	-2 568 122	-2 600 000	-2 600 000
Andre driftskostnader	10	-1 843 232	-1 741 795	-2 016 000	-2 125 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-19 594 722**	**-15 126 839**	**-17 627 000**	**-21 166 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**6 570 703**	**9 583 996**	**7 538 000**	**5 147 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	248 827	0	0
DRIFTSRESULTAT		**6 570 703**	**9 832 823**	**7 538 000**	**5 147 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	325 737	161 548	0	0
Finanskostnader	12	-5 406 517	-4 560 079	-5 541 000	-5 222 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 080 780**	**-4 398 531**	**-5 541 000**	**-5 222 000**
ÅRSRESULTAT		**1 489 923**	**5 434 292**	**1 997 000**	**-75 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		-11 120 754	0		
Reduksjon udekket tap		12 610 677	0		
Til annen egenkapital		0	5 434 292		

RABBEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 776 812, KUNDENR. 82

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	72 051 315	72 051 315
Tomt		6 217 130	6 217 130
Andre varige driftsmidler	14	1 632 500	1 823 657
Miljøbankkonto, øremerket		176 450	775 607
SUM ANLEGGSMIDLER		**80 077 396**	**80 867 709**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		664 330	627 722
Andre kortsiktige fordringer	15	32 954	42 744
Energiavregning	16	0	194 355
Driftskonto OBOS-banken		9 877	2 061 415
Skattetrekkskonto OBOS-banken		31 909	31 600
Sparekonto OBOS-banken		8 521 009	6 716 269
Innestående i andre banker		192 909	168 384
SUM OMLØPSMIDLER		**9 452 988**	**9 842 488**
SUM EIENDELER		**89 530 384**	**90 710 197**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 503 * 100		50 300	50 300
Opptjent egenkapital	17	-11 120 754	-12 610 677
SUM EGENKAPITAL		**-11 070 454**	**-12 560 377**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	96 083 617	99 049 710
Borettsinnskudd	19	2 610 000	2 610 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	135 423	756 472
SUM LANGSIKTIG GJELD		**98 829 040**	**102 416 182**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 568 739	700 812
Skyldige offentlige avgifter	21	47 245	54 777
Påløpte renter		28 525	28 955
Påløpte avdrag		0	-352
Energiavregning	16	62 190	0
Annen kortsiktig gjeld	22	65 099	70 200
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 771 797**	**854 392**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**89 530 384**	**90 710 197**

Pantstillelse	23	126 708 300	126 708 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025
Styret i Rabben Borettslag

Geir Jansen /s/ Dag Odvar Nygaard /s/ Christian Olsson /s/

Guro Juul Wikström /s/ Jarl Hole /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	19 528 476
Parkeringsleie	489 600
Lokaler	170 646
Framleietillegg	154 140
Leietillegg for påbygg	4 308
Diverse	204
Kapitalkostnader på IN-lån	4 964 124
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	17 232
Overført til kapitalkostnader	-4 981 356
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**20 347 374**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-75 975
Parkering	-1 093
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**20 270 306**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	39 250
Miljøfond	728 450
Nøkler	14 200
Utleie	3 000
Vaskerikort	22 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**807 700**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-521 040
Overtid	-17 681
Påløpte feriepenger	-65 099
Arbeidsgiveravgift	-155 803
Pensjonskostnader innskudd	-13 734
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-587
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Refusjon sykepenger	210 482
Bedriftshelsetjeneste	-4 686
Arbeidsklær	-4 808
SUM PERSONALKOSTNADER	**-574 205**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 656 040.
Av disse er kr 6 040 gitt i gavekort til to medlemmer av valgkomiéen.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 7 047, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-40 469
OBOS Prosjekt AS	-27 662
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-53 618
SUM KONSULENTHONORAR	**-121 749**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Front Entrepenør AS	-2 450 563
Tronslien AS	-1 568 176
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-4 018 739**
Drift/vedlikehold bygninger	-886 474
Drift/vedlikehold VVS	-155 292
Drift/vedlikehold elektro	-262 579
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 264 540
Drift/vedlikehold heisanlegg	-85 042
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-64 059
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-71 323
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	39 714
Egenandel forsikring	-59 000
Kostnader dugnader	-40 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 867 333**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 731 680
Feieavgift	-12 512
Renovasjonsavgift	-1 228 554
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 972 747**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-108 189
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 333
Driftsmateriell	-2 512
Lyspærer og sikringer	-7 766
Vaktmestertjenester	-557 499
Renhold ved firmaer	-698 806
Andre fremmede tjenester	-168 838
Trykksaker	-43 712
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 839
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 564
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 047

Andre kontorkostnader	-62 790
Telefon, annet	-8 097
Drivstoff biler, maskiner osv.	-22 600
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-127 772
Bank- og kortgebyr	-3 739
Velferdskostnader	-5 129
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 843 232**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 587
Renter av sparekonto i OBOS-banken	316 150
SUM FINANSINNTEKTER	**325 737**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-1 107 029
Renter og gebyr på lån HANBA4	-1 175 078
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-3 123 985
Renter på leverandørgjeld	-425
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 406 517**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1956	21 526 400
Oppskrevet 1972	442 215
Tilgang 1994	50 082 700
SUM BYGNINGER	**72 051 315**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.159/bnr.136
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1093.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

Gressklipper nr. 2	
Tilgang 2021	573 750
Avskrevet tidligere	-245 892
Avskrevet i år	-81 964
	245 894
Laser	
Tilgang 2016	49 636
Avskrevet tidligere	-49 635
	1
Sentrifuge	
Tilgang 2015	34 888
Avskrevet tidligere	-34 887
	1
Snøfreser	
Tilgang 2006	55 069
Avskrevet tidligere	-55 067

	2
Traktor nr. 5	
Tilgang 2014	1 199 551
Avskrevet tidligere	-1 199 550
	1
Vaskemaskin	
Tilgang 2016	43 775
Avskrevet tidligere	-43 774
	1
Datautstyr	
Tilgang 2018	24 377
Avskrevet tidligere	-24 376
	1
Tørketrommel	
Tilgang 2019	22 300
Avskrevet tidligere	-20 070
Avskrevet i år	-2 229
	1
Avfallsanlegg	
Tilgang 2014	1 750 000
Avskrevet tidligere	-700 000
Avskrevet i år	-70 000
	980 000
Garasjer vaktmestere	
Tilgang 2006	924 089
Avskrevet tidligere	-480 526
Avskrevet i år	-36 964
	406 599
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**1 632 500**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-191 157**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	32 954
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**32 954**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-775 680
SUM INNTEKTER	**-775 680**
KOSTNADER	
Strøm	519 136
Avregning tidligere år	194 355
SUM KOSTNADER	**713 491**
SUM ENERGIAVREGNING	**-62 190**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Opptjent egenkapital	-11 690 490
Egenkapital fra IN tidligere	783 543
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-213 807
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-11 120 754**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2017	-24 530 000	
Nedbetalt tidligere	4 229 192	
Nedbetalt i år	648 445	
		-19 652 363
Handelsbanken		
Opprinnelig 2022	-22 000 000	
Nedbetalt tidligere	565 387	
Nedbetalt i år	460 277	
		-20 974 336
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig 2011	-77 052 000	
Nedbetalt tidligere	18 954 168	
Nedbetalt i år	1 857 371	
Nedbetalt tidligere, IN	783 543	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-55 456 918
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-96 083 617**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig innskudd	-2 611 500
Korrigert innskudd 2001	1 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 610 000**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-135 423
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-135 423**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-31 909
Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 336
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-47 245**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-65 099
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-65 099**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 610 000
Pantelån	96 083 617
Beregnede IN-forpliktelser	569 736
TOTALT	**99 263 353**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	72 051 315
Tomt	6 217 130
TOTALT	**78 268 445**

Vedtekter

for Rabben borettslag org nr 948776812
Sist endret på ordinær generalforsamling 15.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Rabben borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Alle forandringer av faste bygningsmessige installasjoner i leiligheten skal, etter søknad, godkjennes av styret på forhånd. Godkjenning vil sendes andelseier med vilkår for gjennomføring av forandringer.

(3) Endringer må skje i henhold til borettslagets bestemmelser, gjeldende lover og forskrifter, og andre offentlige bestemmelser.

(4) Oppsetting av private radio- og TV antenner er ikke tillatt. Markiser, innglassing av balkong o.l. må godkjennes av styret.

(5) Ved ombygging i leilighet som endrer opprinnelig romdisponering forutsettes det at ventilasjon, vanninstallasjoner og lysforhold mv. er i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift. Rørføring i tak tillates ikke.

(6) Tillatelse til bygningsmessige arbeider kan gis på betingelse av at relevant og godkjent fagkonsulent (ingenør, arkitekt, statiker eller lignende) foretar befaring for å kunne bekrefte skriftlig om tiltaket er søknadspliktig etter gjeldende regelverk.

(7) Fagkonsulent må også etter ombygging benyttes for å fastslå om ombyggingen er i henhold til gjeldende forskrifter. Kostnader i forbindelse med engasjement av fagkonsulent må betales av andelseier.

(8) Videre må den enkelte andelseier selv innhente de nødvendige tillatelser fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten (PBE) dersom dette er påkrevd, for eksempel ved søknadspliktig tiltak.

(9) Søknad til styret med ovennevnte rapport fra autorisert konsulent, samt godkjent søknad fra PBE og alle andre relevante dokumenter, skal legges fram for styret. Det er først etter styrets tillatelse at arbeidet kan starte. Ved søknadspliktige tiltak, skal ferdigattest sendes styret så fort arbeidet er avsluttet og attest foreligger.

(10) Andelseiere som ønsker å installere eller fjerne fyringsanlegg (peis, vedovn, ildsted o.l) i sin leilighet, skal før arbeidet påbegynnes forelegge en plan for dette for styret. Arbeidet skal utføres av fagkyndig person som etter installeringen eller fjerning av fyringsanlegget skal dokumentere med bilder eller på annen hensiktsmessig måte at det ikke er påført skorsteinen skader under arbeidet og at alle offentlige krav som gjelder for arbeidet og det ferdige fyringsanlegget er fulgt, herunder varsel til relevant myndighet/brann - og redningsetaten (BRE) om installasjon av nytt og/eller fjerning av ildsted. Andelseier er ansvarlig for at de som utfører arbeid på skorstein og fyringsanlegg ivaretar sine forpliktelser etter denne bestemmelsen.

Andelseieren betaler kostnaden ved dette.

Det er ikke tillatt å ha åpent ildsted eller ildsted med flytende brensel.

(11) Søknad(er) om bygningsmessige endringer av leiligheter som kommer til styret i etterkant av utførte arbeider, vil ikke bli godkjent. Brudd på det ovennevnte vil få den konsekvens at Styret kan kreve tilbakeføring til opprinnelig stand for andelseiers risiko og kostnad.

(12) Andelseier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

(13) Andelseier har det fulle ansvar for at tiltak utføres forsvarlig og forskriftmessig, selv om tillatelse foreligger fra styret. Andelseier har videre ansvar for at all påkrevd dokumentasjon foreligger.

(14) Se også borettslagets husordensregler §8 punktene 6, 7, 9 og 12, § 3A punktene 2, 3 og 4 samt § 4 punkt 6 som er en del av vedtektene.

4-4 Kameraovervåking av fellesarealer
(1) Generalforsamlingen har godkjent installering og kameraovervåkning av borettslagets heiskuper/rom.

Videre kan styret beslutte midlertidig kameraovervåkning av andre fellesarealer dersom det er behov for det, forutsatt at datatilsynets vilkår er oppfylt

Alle kameraovervåkninger skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal sørge for å benytte den minst krenkende form for overvåkning. Samt påse at krav til skilting, sletting og internkontroll ivaretas.

5. Vedlikehold
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier er også ansvarlig for reparasjon og utskifting av entredør med karmer knyttet til boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende. Legges det fliser eller lignende på balkongen skal alltid sluk være tilgjengelig og åpent.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Ansvar for overflatebehandling av balkongene:

Den enkelte andelseier har ansvaret for overflatebehandling av husveggen, vindusrammer, balkongdør, balkonginnside, gulv, himling, solavskjerming, innglassing av balkong, elektriske kontaktpunkter osv.

Det er begrensninger på fargevalg og lignende slik at vi ikke bryter med kravet til enhetlig fasade. Dette kravet er meget strengt, og Plan- og bygningsetaten (PBE) vil kunne pålegge oss å «rydde opp» dersom vi ikke etterkommer kravet.

Om andelseier ønsker å male balkongen skal følgende fargekode(r) anvendes:
Fargekoder til balkongen på lavblokker:
Treverk: 1500N
Rekkverk: 6020-R70 (Blå)
Fargekoder til balkongene på høyblokken:
Treverk: NCS-kode: S 15 15- Y 30 R
Rekkverk: RAL 8004 og glans 30

Innglassing av balkong:

Ved ønske om å innglassere balkong må det søkes godkjenning fra Plan- og bygningsetaten (PBE).

Arbeidet må ikke påbegynnes før godkjenning fra Plan- og bygningsetaten (PBE) foreligger, og må utføres etter gjeldende lover og forskrifter.

Husordensreglene må følges når det gjelder tidsrom arbeidet kan foregå og varsling av naboer om tiltakets lengde. Styret ønsker tilbakemelding når arbeidene er utført

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører til felles oppganger.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til bygningen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

4 Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Jansen	Mellombølgen 147
Nestleder	Jarl Hole	Mellombølgen 76
Styremedlem	Guro Juul Andersen	Mellombølgen 66
Styremedlem	Dag Odvar Nygaard	Steinspranget 48
Styremedlem	Christian Olsson	Kvartsveien 14
Varamedlem	Snorre Haabeth	Steinspranget 62
Varamedlem	Marcus Tellugen Kristoffersen	Mellombølgen 70

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Geir Jansen	Mellombølgen 147
Christian Olsson	Kvartsveien 14
Varadelegert	
Jarl Hole	Mellombølgen 76
Guro Juul Andersen	Mellombølgen 66

Valgkomiteen

Jonas Knutsen	Mellombølgen 64
Marie Synnøve Hvistendahl	Kvartsveien 4
Julian Vilendius Cherkawi	Steinspranget 59

Generelle opplysninger om Rabben Borettslag
Borettslaget består av 503 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Rabben Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948776812, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
159 136

Første innflytting skjedde i 1956. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Rabben Borettslag har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid og generell informasjon

Styret har kontor i Mellombølgen 147 med kontortid annen hver mandag mellom 18.00 til 19.00 i henhold til datoer publisert på oppslagstavler og borettslagets nettside: vibbo.no/rabben, i kontortiden selges det nøkler, vaskekort og vasketid.

Styrets e post adresse er styret@rabbenborettslag.no

Styret har hatt god og løpende kontakt med vår forretningsfører Siv Heim i OBOS forvaltning avdeling Kværnerdalen vedrørende den daglige driften av borettslaget.

Besøksadresse OBOS, Freserveien 1, Oslo 0195

Postadresse OBOS, avdeling Kværnerdalen
E post adresse: oef@obos.no

Siden forrige årsmøte/generalforsamling, har styret avholdt 14 styremøter. Styret har videre i 2024 behandlet 274 saker mot 250 saker året før. I tillegg er det avholdt et antall arbeidsmøter, bygningsmessige befaringer, tilbuds- og kontraktsmøter med firmaer.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til Borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vedlikehold og påkostninger utført i perioden

Reparasjoner av maskiner i våre vaskerier mm
I løpet av 2024 har Jako AS montert opp en ny kortautomat av typen Card 4 i vaskeriet i Steinspranget 66/68 samt utført diverse reparasjoner av maskiner mm i våre vaskerier.

Asfaltering og vedlikeholdsarbeider utført av Tronslien AS
Det har blitt utført reparasjonsarbeider i områder rundt inngangspartier til oppganger, asfaltert og satt opp 12 nye sykkelstativer på enkelte adresser i Mellombølgen, Steinspranget og Kvartsveien. Samt montert opp en mur av granitt ifbm ny terrengtrapp + et sikringsgjerde ved Kvartsveien 10/12 mm.

Montering av elektrisk vifte på pipeløp
Det er blitt montert en ny elektrisk vifte på et pipeløp i Mellombølgen 147, Det ble også montert monteringsplate, servicebryter og trykkstyring. Regulator på loft ble fjernet. Kampen Installasjon AS utførte dette i mars 2024.

Nytt rengjøringsfirma Ren Service AS fra 01.05.2024
Den tidligere avtalen med 4service Eir Renhold AS ble sagt opp med virkning fra 30.04.2024 og erstattet av en avtale med Ren Service AS.

Sluttføring av nye støttemurer/utbedring av eksisterende støttemurer i borettslaget
Støttemurer som ikke kom på plass i 2022 blir sluttført i løpet av våren 2024. Dette gjelder støttemurer ved Kvartsveien 14 og Kvartsveien 10 – 12, samt utbedring av eksisterende støttemurer i krysset Mellombølgen/Steinspranget og Steinspranget 44.

Større vedlikeholdsbehov fremover

Inngått en ny 10 års vedlikeholdsnøkkel/plan med OBOS Prosjekt
Styret har i samarbeid med Obos Prosjekt utarbeidet en ny 10 års vedlikeholdsplan/nøkkel for Rabben Borettslag for perioden 2021 – 2031, og avtalen ble signert i september 2021.

Andre større og kostnadskrevende vedlikehold/påkostninger i neste 5-10 års periode; Overflatebehandling av terrasser, oppganger inkl. himlinger, rekkverk, grunnmurer m.m. Dette arbeidet planlegges utført i løpet av 5-10 års periode.

Sluttføring av gjenstående takrehabilitering/taktekking på adressene Mellombølgen 64 – 66, 68 – 70, 72 – 74 og 147 – 155 Steinspranget 57 – 67 og 52 – 62 og Kvartsveien 10 – 14 planlegges også utført i løpet av 5 – 10 års periode.

Andre oppgaver og vurderinger utført i perioden

Nye andelseiere i 2024
Vi fikk 41 nye andelseiere i vårt borettslag i løpet av 2024 og ønsker alle hjertelig velkommen.

Ny leietaker av forretningslokale i Steinspranget 52 fra 01.07.2024
Vår nye leietaker av vårt forretningslokale og lagerrom i Steinspranget 52 fra den 01.07.2024 er ECO 3 Gruppen AS.

Inngått ny 3 årig avtale på TV og internett med Telia Norge AS
Borettslaget har inngått en ny 3 årig kollektiv avtale med Telia Norge AS om leveranse av kabel tv og internett i Rabben Borettslag.

Med den nye avtalen har du mulighet til å velge om du ønsker både TV og bredbånd, kun TV eller kun bredbånd.

En kollektiv avtale innebærer at tjenestene betales av borettslaget og dermed deg som andelseier via felleskostnadene.

Den nye avtalen er gjeldende fra 01.06.2023.

Bilagsattest «for refusjon av bredbånd fra arbeidsgiver» som for 2024 er på kr 426,- pr.mnd og den inngåtte avtalen finner dere på vibbo.no/rabben under «Temaer» og punktet «TV og internett».

Innføring av støtteordning ved skifte av varmtvannsbereder
Det gis støtte til skifte av varmtvannsberedere med over 20 års alder, og støtten gis med inntil kr.5000,- mot gyldig kvittering. Alder på varmtvannsberederen må dokumenteres.

Utbetalingen av støtte medfører et saksbehandlingsgebyr. Andelseier må selv dekke det saksbehandlingsgebyret som til enhver tid er gjeldende hos Obos. Økonomisk støtte gis ikke til varmtvannsberedere som er under 20 år.

Bruk av høytrykksspyler på balkongene
Styret ber alle andelseiere som bruker høytrykksspylere på sine balkonger om å vise hensyn ovenfor andre andelseiere som bruker sine balkonger, da vi har mottatt

tilbakemeldinger på episoder der f.eks underliggende balkonger har fått ødelagt både puter, blomster mm samt vært nødt til å vaske sin egen balkong pga at masse vann, jord og skitt har havnet på deres balkong.

Styret forventer for fremtiden at det vises mer hensyn ovenfor andre andelseiere og at før bruk av høytrykksspylere på balkonger så skal andre mulig berørte andelseiere varsles.

Hvis dette ikke blir respektert, vil styret vurdere ett forbud mot bruk av høytrykksspylere på balkongene.

Utsetting av pakkebokser fra Posten Norge AS
Borettslaget har inngått en avtale med Posten Norge AS om utsetting av 5 seksjoner med pakkebokser. Pakkeboksene er plassert under tak i vår gamle og nedlagte Rabben barnehage. Posten Norge står for alt vedlikehold av pakkeboksene mm.

Utsettelse av etablering av låsbare sykkelskur, styret ser nå på alternative løsninger
På generalforsamlingen i 2021 ble det fattet et vedtak om at styret skulle utrede plassering og kostnader til låsbare elsykkel skur, og ville komme tilbake med resultat av utredningen på ett senere tidspunkt.

Vi lever fortsatt i en «dyrtid», der borettslaget har generelt store utgifter som må dekkes av felleskostnadene, styret må derfor prioritere strengt, og en av de sakene vi har valgt å skyve noe frem i tid er å finne en løsning på vår sykkelparkering.

Styret har prøvd å montere en sykkelskinne type i trappene ned til kjellernivå, men dette fungerte ikke optimalt, og har derfor remontert disse og vil se på andre løsninger.

Økning av felleskostnadene med 4 % fra 01.01.2025
Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 4 % fra 01.01.2025. Dette er i tråd med forventede kostnader for 2025.

Men styret tar forbehold om ytterligere økning av felleskostnadene senere i 2025 blant annet for at vi må rehabilitere våre skorsteiner/pipeløp mm. Viser for øvrig til skriv datert den 22.11.2024 «varsel om endring av felleskostnader fra 01.01.2025» som ble sendt ut til alle våre andelseiere.

Hvorfor øker vi felleskostnadene?

Etter flere år med dyrtid og stor kostnadsvekst for borettslaget, har styret nå tro på at vi beveger oss inn i en mer normal tid angående kostnadsvekst, selv om f.eks kommunale avgifter, forsikringer og lån mm fortsatt vil holde seg på et høyt nivå en stund fremover i tid.

Så styrets mål fremover ifht økning av felleskostnadene, vil være å ha fokus på å dekke inn den årlige prisstigningen (KPI) per år. Men styret kan selvfølgelig IKKE gi noen garantier for at økninger utover dette kan skje av ulike årsaker.

Renter på våre lån i Handelsbanken i perioden 02.02.2024 til 17.03.2025
Borettslaget har flytende rente på sine lån i handelsbanken og styret er opptatt hele tiden å sikre de beste rentevilkårene for å minimere kostnadene for andelseierne. I perioden 02.02.2024 til 10.03.2025 har renten gått ned fra 5,80 % til 5,40 %.

Utbygging av Bergkrystallen Torg
Bystyret fattet et positivt vedtak den 27.02.2019 om utbygging av T banetomten på Bergkrystallen.

Denne utbyggingen ved Bergkrystallen T banestasjon lar vente på seg, slik det ser ut nå så er dette lagt på «is» på ubestemt tid.

Detaljregulering i Mellombølgen 141 – Rema 1000 Bergkrystallen er vedtatt
Bystyret vedtok 22.april 2020 å omregulere Mellombølgen 141 fra butikk til bolig og forretning. Planen åpner for at det kan bygges en forretning på tomta med boliger i etasjene over. Bygningen kan bli opptil fem etasjer høy, og vil romme omtrent 25 leiligheter.

Denne utbyggingen er også lagt på «is» på ubestemt tid.

Anvendelse av søppelsjaktrom
Søppelrommene kan benyttes av andelseiere til oppbevaring av barnevogner, rullatorer og sykler. All oppbevaring skjer på andelseiers eget ansvar.

Borettslagets grøntområde
En del av styrets pålagte ansvar er vedlikehold av fellesområdene, hvor også grøntområder som hekk, trær, plen og beplantning inngår. Det er derfor inngått avtale med gartner Jan – Scott Bjørthun, anleggsgartnerfirma Jansbo AS om en vedlikeholdsplan over 5 år for borettslagets grøntanlegg samt suppleringsplanting av bl.a. hekkplanter, trær mm.

Grøntanlegget har behov for et grundigere vedlikehold. Det er derfor styrets intensjoner å legge opp et program for beskjæring av hekk i ulike sesonger, rydding i feilplantede hekker og fjerning av døde trær med planting av nye, bedre alternativ.

OBOS Forsikring AS er en del av Tryg Forsikring
OBOS opprettet i 2007 OBOS Forsikring AS for å kunne være et markedskorrektiv og tilby gode forsikringsløsninger til boligselskapene. OBOS Forsikring AS er nå en av del Tryg Forsikring, og virksomheten og kundene er overført til Tryg Forsikring.

Ved skader og andre henvendelser tar dere kontakt med OBOS på samme måte som før.

Videreføring av Obos forsikring/Tryg Forsikring
Vi har valgt å fortsette med Obos forsikring/Tryg forsikring da de samlet sett gir det beste tilbudet.

Diverse
Det har vært avholdt 2 loft – og kjeller ryddinger i perioden.

Generell informasjon til beboerne
Styret ønsker en god kommunikasjon med beboerne. Informasjon fra styret til alle Beboerne skjer blant annet gjennom informasjonsskriv. Informasjonsskriv deles ut i

beboernes postkasser eller som oppslag på korktavlene i oppgangen samt kommer på vår nettside: vibbo.no/rabben

Har dere tips eller er det noe dere savner på våre hjemmesider, så send gjerne en henvendelse til vår ansvarlige redaktør Christian Olsson på e-postadresse: Christian@nores.no

Andelseiers eget ansvar
Som det fremgår av regnskapet, noter og årsberetning er styret ansvarlig for og organiserer et ganske omfattende vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse og tekniske installasjoner. Det påhviler imidlertid også hver enkelt andelseier i borettslaget et stort ansvar for å holde egen leilighet og vår felles eiendom i god stand.

Innvendig må enhver beboer regelmessig sørge for å rense sluk på bad. Sluk på balkong må også renses og holdes rent og fritt fra fortetning jevnlig. Påfyllingsslanger og avløpsslanger til oppvaskmaskiner og vaskemaskiner må også kontrolleres jevnlig, styret anbefaler at dette sjekkes minst 2 ganger i året og skiftes ved alle påviste skader små som store, se også etter om slangeklemmer mm sitter som de skal. De fleste leverandører anbefaler å skifte påfylling og avløpsslanger senest etter 10 år, dersom slangene er av gummi.

Vaktmestertjenesten
Vaktmestrene skal ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget. Fast kontortid for vaktmester er mellom kl.10 – 11.00 mandag - fredag der andelseierne kan treffe vaktmester på vaktmesterkontoret i Kvartsveien 12.

Selv om henvendelser fortrinnsvis skal rettes til vaktmester i denne perioden er de også, ved akutte hendelser, tilgjengelig på mobilnummer 915 78 875 utenfor kontortiden, men innenfor fastsatt arbeidstid som er mandag til fredag mellom klokken 07.00 og 15.00. Vaktmester kan også kontaktes på e postadresse: vaktmester@rabbenborettslag.no

Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt. Unngå å ringe privat til vaktmester utenom ordinær arbeidstid. Styret har satt opp egen stillingsinstruks for tjenesten.

Bestill nøkler på nettet og betal med kort mm.
Bestill nøkler direkte på nett og hent dem på vaktmesterkontoret eller styrerommet. Mer informasjon finner du på våre hjemmesider vibbo.no/rabben under «temaer» og punktet «nøkler, sylinder, tablåer og skilt».

Bestilling og betaling av skilt til postkasse gjøres via Absolutt Låsservice AS på post@absoluttlaas.no eller mobilnr. 907 22 545.

Følgende krav stilles til postkasseskilt:
- Leilighetsnummer (lnr.) - eksempelvis lnr.1010, lnr.3030 etc.
- Fornavn og etternavn

Leverandøren leverer skilt i postkassen til andelseier/beboer med faktura, leveringstid ca. 3-5 virkedager. Om skiltet må sendes til en annen adresse kommer porto i tillegg.

Ringetablåer til ringeklokke kan bestilles vederlagsfritt ved henvendelse til vaktmestertjenesten.

Andelseierne har ansvaret for at originalt navnetablå/skilt settes på ringeklokke og postkassen, å klistrelapper på ringetablå/postkasser er ikke tillatt.

Nøkler til fellesdørene kan kjøpes for kroner 800,-. Prisene kan variere avhengig av innkjøpspris.

Låssylinder og nøkler til vaskeritavlene fås ved henvendelse til Jako AS på telefon 22 80 62 00/22 80 20 20 eller epost: post@jako.no - Andelseier må selv bekoste disse. NB! Ved bestilling må det opplyses om leilighetsnummer(lnr.) som skal fremkomme på låssylinderen.

Fellesvaskerier
Det er flere fellesvaskerier i borettslaget. Disse ligger i Kvartsveien 4, 6 og 14, Steinspranget 46, 58, 63 og 66/68, Mellombølgen 68 og 155 og kan benyttes av beboerne mot betaling som for tiden er kr 10 pr vask. Påfylling og kjøp av vaskekort skjer fortrinnsvis på internett og kvittering medbringes til styrerommet innenfor kontortiden for påfylling. Det er ikke anledning til å anvende vaskeriene uten gyldig vaske kort. Mer informasjon finner du på vår nettside: vibbo.no/rabben

Hvis vasketiden ikke er påbegynt etter en time etter fastsatt tid, kan andre benytte seg av vasketiden. Tøy som ikke er tatt ned til fastsatt tid vil bli fjernet.

Da det er stilt spørsmål om hvem som har ansvar for renhold i vaskeriene, vil styret presisere husordensreglene § 8 – andelshavers vedlikeholdsansvar pkt.11" Alle andelshavere har renholds plikt i fellesrom", dette gjelder også vaskeriene, ikke bare Kjeller og loft.

Utleielokalet i Rabben borettslag
Rabben borettslag sitt utleielokale, som tar ca. 20 personer, i Mellombølgen 147 er ledig for utleie til andelseierne.

Reglement, utleievilkår og gjeldende priser finner du på vår hjemmeside: vibbo.no/rabben under «temaer» og punktet «Utleielokaler» og/eller du kan få dette ved henvendelse til styrerommet på samme adresse.

HMS- arbeid
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:
- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i

borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Vår vaktmester Roy Bjørnsen er HMS ansvarlig/verneombud og det er utarbeidet en HMS internkontrollbok, med prosedyrer og rutiner for alle aktiviteter som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vi vil presisere at beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene og det har det blitt utarbeidet et skjema for egenkontroll for andelseiere/beboere. Dette har med sikkerheten i borettslaget å gjøre, så vi oppfordrer alle andelseiere/beboere til å ta en gjennomgang. Skjemaet kan lastes ned på våre hjemmesider og/eller hentes hos våre vaktmestere.

Serviceavtaler
Det foreligger følgende løpende serviceavtaler;

- Med Kone A/S for service på heiser.
- Med Avarn Security AS for alarmberedskap ved heis stopp og lignende
- Med Strømbergs – Plast AS for nedgravde avfallsbrønner.
- Med Transportsentralen Lillestrøm (TSL)/Kjærstad Transport AS for påfyll og bruk av Pynten brl sin silo av grus/sand/pukk.
- Med Nellemann Machinery AS for service av vaktmesternes maskinpark.
- Med Mss-maskinell Snøservice AS for feiing/kantfeiing av grus om våren.
- Med Kampen Installasjon AS for montering av avtrekksvifter på pipeløp, montering/reparasjon av trykkstyring på loft, rengjøring av avtrekksvifter mm.
- Med Trond Abrahamsen VVS AS for rørleggerarbeid.
- Med Vianor AS for reparasjon av dekk.
- Med Sandhaug AS for årlig service av traktor mm.
- Med Anleggsgartner Jansbo AS for grøntanlegget, hekkepleie, trepleie mm.
- Med Phm Skadedyrkontroll AS for bekjempelse av skadedyr.
- Med Avant IT AS for service på kopimaskinen på styrerommet.
- Med Porttelefon Service AS for reparasjoner av vårt calling anlegg.
- Med Aker Lås og Nøkkel AS for nøkkelsalg og sylindere mm
- Med Jako AS for vedlikehold/reparasjoner og kjøp av vaskemaskiner mm. Samt service og reparasjon av kortleserne/betalingsautomatene.
- Med Energi 1 Olje AS for Biobrensel i Steinspranget 66/68.
- Med Telia Norge AS for kabelanlegget mm.
- Med Ren Service AS fra 01.05.2024 for rengjøring av oppganger og vaskerier samt styrerom og vaktmesterkontor. Se oppslag på korktavlene i oppgangen på hvilke ukedag de vasker i din oppgang – Husk alltid å ta inn dørmatten på vaskedagen.
- Med Parkering Service AS for kontroll og håndheving av parkeringsbestemmelsene i henhold til borettslagets husordensregler.

Vi presiserer at all kontakt med ovennevnte selskaper som gjelder borettslaget sin eiendom eller anlegg skal gå via styret/vaktmester. Dersom det gjelder tv/bredbånd,

låssylinder og nøkler til vasketavle eller klage på parkeringsbøter mv. kan Telia Norge AS, Jako A/S og Parkering Service AS kontaktes direkte.

Styret vil presisere at ingen andelseiere/beboere kan bestille varer eller tjenester på borettslagets vegne.

Søppeltømming
Søppeltømming av restavfall skjer torsdag hver uke, mens tømming av papir og papp skjer mandag annen hver uke.

Forsikring av bygningsmassen
Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10781. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggs innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98, eller e-post:
forsikring@obos.no

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel fra kr. 6.000,- til kr. 10.000,-.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Innboforsikring
Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.
For OBOS-medlemmer kan det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud

Dyrehold i borettslaget
Det begynner å bli en god del hunder og katter i borettslaget vårt. Derfor er det veldig viktig at alle dyreeiere passer på å ta opp ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen. Vi har fått tilbakemeldinger fra andelseiere samt våre vaktmestere som ofte ser ekskrementer liggende på eiendommen vår når de bl.a. klipper plenene. Det er ikke akseptabelt at andre som ferdes på området får dette under skoene, eller at barn som leker får dette klint utover klærne sine.

Styret har også merket seg at det blir stadig flere hunder i borettslaget, uten at det er kommet søknader om dyrehold. Vi vil i den sammenheng minne om at dyrehold er søknadspliktig. Mer informasjon om søknadsprosess finner du på våre hjemmesider vibbo.no/rabben under «temaer» og punktet «dyrehold» og/eller ved et besøk på vårt styrerom i Mellombølgen 147 annen hver mandag.

Det minnes for øvrig om at det er båndtvang i borettslaget – hele året. Det betyr f.eks at det ikke er lov å ha løse/frie hunder på våre gressplener/grøntområder, barnehagen eller øvrige lekeplasser i borettslaget.

Lufting/trening av hunder skal skje utenfor borettslagets område, som f.eks i våre store skogsområder.

Parkering
Borettslaget har 211 parkeringsplasser, som fordeles etter ventelister hos OBOS.

Ved ønske om parkeringsplass ta kontakt med OBOS avd. Kværnerdalen på telefon: 23 16 51 00 (05) eller e postadresse: oef@obos.no

Borettslaget har avtale med Parkering Service AS som kan bøtelegge og/eller taue bort ulovlig parkerte biler på borettslagets eiendom.

Kabel-TV
Telia Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Styret har fremforhandlet en kollektiv avtale med Telia Norge AS som gir alle beboere gunstige vilkår digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telia Norge AS kundetjeneste via telefon 924 05 050, eller via deres hjemmeside: www.telia.no/kontakt .

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

Andelseiere i Rabben borettslag betaler i 2025 kr.426,- Inkl.mva pr.mnd for bredbånd til Telia Norge AS.

Et eget signert skriv/bilagsattest for refusjon av bredbånd fra arbeidsgiver som kan gis til f.eks. arbeidsgiver, finner dere på vår nettside
vibbo.no/rabben under «Temaer» og punktet «TV og internett».

Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg
OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg.

Avtale om oljeleveranse
Borettslaget er tilsluttet OBOS' avtale med Circle K Norge AS om levering av biobrensel og andre fyringsrelaterte produkter.

Energimerking
Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på det ene av borettslagets to lån. Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall (30/3 og 30/9) på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Bruksoverlating (fremleie)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS eller på e postadresse: oef@obos.no

For nærmere regulering kan man lese borettslagets vedtekter og Burettslagslova, https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette umiddelbart til styret.

Kjellerboder
I kjellerlokalene er det både fellesboder og boder til hver enkelt leilighet.

Styret i Rabben borettslag har fått noen henvendelser fra beboere som har merket lukt eller fått misfarging på noe av det de har lagret i kjellerbodene sine.

Kjellerbodene ligger stort sett under terreng, slik at muligheten for at det kan trenge inn fukt fra grunnen ute, er til stede. Denne fukten kan måles i kjellergulv eller på betongvegger, enten som kjelleryttervegger eller som innvendige betongvegger.
Uten å måle, kjennes luftfuktigheten i flere av kjellerrommene høy. Det er ett avtrekk like ved fyringspipa. En runde ute, viser inntak for friskluft på langfasadene, flere på hver side.

Styret har sett det som sin oppgave å påse at ristene i tilluftventilene er åpne.
Innvendig i kjellerrommene må dere som beboere sørge for av ventilene er åpne.

Sitter friskluftventiler i en privat bod, er det eier av denne boden som har ansvaret for å holde den aktuelle ventilen åpen. Er ventilene tettet med aviser, filler og lignende, må dette fjernes for å oppnå maksimal friskluftilførsel. Det er like viktig at avtrekksventilene like ved luftepipene også er åpne hele tiden og fri
for aviser, filler og lignende.

Det er ikke gitt at alle kjellerrom er like fuktige. Er det rom eller boder som er tørre og med lav luftfuktighet, kan det være mulig å lagre sesongvarer som ikke er plast eller andre syntetiske materialer. Dette kan prøves ut, men styret tar ikke ansvaret, hvis for eksempel hageputer osv., blir skadet med lukt og muggflekker.

Pappesker og materialer som kan trekke til seg fukt, må ikke settes direkte på betonggulvet. Må ting lagres i pappesker, må disse opp fra selve betonggulvet, gjerne i hyller eller settes på et materiale som ikke tar til seg fukt.

Tøy, sko, støvler, skøyter, stolseter, puter til utemøbler, osv. må ikke lagres i kjellerbodene. Rå ved må ikke legges til tørk i kjellerbodene.

Har du loftsbod, er denne bedre egnet til lagring av klær, sko, puter, osv., men ikke til tørk av rå ved. Styret håper dere har forståelse for disse kjørereglene og at de følges.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2024 Det har blitt montert en ny Card 4 betalingsautomat i vaskeriet i Steinspranget 66/68. Utført av Jako AS.

Montert en ny terrengtrapp av granitt med 2 galvaniserte håndløpere og asfaltert samt montert ett sikringsgjerde ifbm trappen v/Kvartsveien 10/12 mm. Utført av Tronslien AS.

Nye støttemurer – Lav mur ved gavl/innkjøring til Kvartsveien 14, lav mur i bakkant av fortau utenfor Kvartsveien 12. Utført av Tronslien AS.

Utbedret eksisterende støttemurer ved krysset Mellombølgen/Steinspranget og nødvendig fallsikring samt omlegging av hele muren samt nødvendig fallsikring ved Steinspranget 44. Utført av Tronslien AS.

Feiing og videokontroll av resterende 104 skorsteiner/pipeløp ble utført av Feie og Tilsynstjenester AS i perioden oktober/desember (det ble det utført feiing/videokontroll og rehabilitering av 4 skorsteiner/pipeløp i Kvartsveien 3 i august 2023. Utført av Pipe Eksperten AS).

Utskifting og montering av nye sot/feieluker på grunn av enten feil monterte samt ikke lovlige mål/dimensjoner, ikke lovlige eller at sot/feielukene ikke kunne finnes ved befaring i loftsleilighetene av ulike årsaker på adressene i Mellombølgen 64, 68, 72, 76, 147 og 155 – Steinspranget 55 og 67 – Kvartsveien 14 (montering av sot/feieluker i Kvartsveien 8 og 10 gjenstår, men vil bli utført på et senere tidspunkt).

Det er blitt byttet ut defekte elektriske avtrekksvifter på pipeløp med nye i Mellombølgen 70,147 og 151. I tillegg har tette elektriske avtrekksvifter blitt renset og rengjort/smørt opp, det har også blitt montert et stort antall «kaielister/kråkelister på skorsteiner/pipeløp for å forhindre at det bygges «fuglereir» og/eller at det skal falle andre gjenstander ned i skorsteinene/pipeløpene.

Ferdigstillelse av utskifting av ødelagte teglsteiner i en del fasadevegger og balkong boder i hele borettslaget. Utført av Front Entreprenør AS.

Rehabilitering/ombygging av tak over inngangspartier/søppelrom samt utskifting av lysarmaturer i adressene Mellombølgen 74 og 147 samt Kvartsveien 4. Utført av Front Entreprenør AS.

2023 Det har blitt montert en ny vaskemaskin av typen Girbau HS 6008 i Mellombølgen 155 og en ny tørketrommel av typen Jako T201 i Steinspranget 58.

Rehabilitering av 4 pipeløp i Kvartsveien 3, utført av Pipe Eksperten AS i august 2023.

Dreneringsarbeider/fuktsikring av kjellervegg på hageside/gressplenside av Steinspranget 53 – 55 og frem til drenskum/utløpskum på gavl, utført av Tronslien AS i september 2023.

Påbegynt utbedring/utskifting av ødelagt stein i teglsteinsveggene på lavblokkene samt montering av nye inngangstrapper i Steinspranget 60 og 62, utført av Front Entreprenør AS.

Det har blitt installert nye elektriske avtrekksvifter på pipeløp i følgende adresser: Mellombølgen 66 + Montert ny hastighetsregulator på loft til avtrekksvifte og Kvartsveien 8 + Sikkerhetsbryter, utført av Kampen Installasjon AS.

Montert nytt led armatur øverste trapp i Steinspranget 66.

2022 Det har blitt montert nye vaskemaskiner av typen Girbau HS 6008 i Steinspranget 46 og Kvartsveien 14.

Rehabilitering av fasader, balkonger og tak i Steinspranget 66/68 (høyblokka) Signert overtakelsesprotokoll datert 19.12.2022

Reklamasjonstiden gjelder fra 19.12.2022, og gjelder i 5 år.

Nye støttemurer langs fortau og ved parkeringsplassene 19 – 26 i Mellombølgen 147 - 155 og Steinspranget 46, 48 ved parkeringsplassene
40 - 45 og 46 - 52 samt Steinspranget 52 ved utleielokalet, parkeringsplassene har også fått ny asfalt – Signert overtakelsesprotokoll datert 03.11.2022

Reklamasjonstiden gjelder fra 03.11.2022, og gjelder i 5 år

Ferdigstillelse desember 2022 av et komplett El Bil Ladeanlegg driftet av Elaway på alle våre parkeringsplasser.

Alle takrenner og nedløp er rengjort i Steinspranget, Mellombølgen og Kvartsveien sommeren 2022. Utført av Front Entreprenør AS.

Det er blitt installert nye elektriske avtrekksvifter på pipeløp i følgende adresser: Steinspranget 44, 46 og 52 – Kvartsveien 3 og 5 samt i Mellombølgen 147.

2021 Det har blitt montert ny vaskemaskin av typen Girbau HS 6008 i Mellombølgen 68 og ny tørketrommel av typen Jako T201 som er montert på nytt stativ i Kvartsveien 14.

2020 Det har blitt montert nye vaskemaskiner av typen Girbau HS 6008 i Kvartsveien 12 og Steinspranget 66/68. I tillegg er det montert en ny tørketrommel av typen Ipso ADE25 i Mellombølgen 68.

2019 Det har blitt montert nye vaskemaskiner av typen Girbau HS 6008 i Mellombølgen 155 og Steinspranget 66/68 som i tillegg har fått montert en ny tørketrommel av typen Jako T201

2018 Signert overtakelses protokoll datert 05.07.2018 for sluttføring av takrehabilitering/taktekking og av alle pipene mm i Mellombølgen 76/78 og 145 og i Kvartsveien 1 – 11 og 2 – 8 samt Steinspranget 53/55 og 44,46 og 48 (omtekking av tilsammen 13 blokker).

Det er også sluttført takrehabilitering/taktekking av tak over nedlagt barnehage i Mellombølgen 76/78.
Reklamasjonstiden gjelder fra 05.07.2018, og gjelder i 5 år.

De adressene som det foreløpig ikke har blitt utført takrehabilitering/taktekking samt pipene mm og som blir utført på ett senere tidspunkt fordi de ble vurdert som ok under befaring av takene er:
Mellombølgen 64 -66, 68 – 70, 72 – 74 og Mellombølgen 147 – 155
Steinspranget 57 – 67 og 52 – 62
Kvartsveien 10 - 14

Det er montert ny tørketrommel Jako T 201 på ny sokkel for rett høyde i Steinspranget 66/68 og ny sentrifuge Electrolux C240 i Steinspranget 46, samt ny vaskemaskin Girbau HS6008 i Kvartsveien 6.

2017 Påbegynt takrehabilitering/taktekking samt reparasjoner av alle pipene m.m i Mellombølgen 76/78 og 145 – Kvartsveien 1 - 11 og 2 - 8 samt Steinspranget 53/55, 44, 46 og 48 juni/juli 2017. Det vil også bli utført taktekking av tak over barnehagen i Mellombølgen 76/78.

Det er blitt installert ny elektrisk vifte på pipeløp i Kvartsveien 14.

2016 Montert 2 nye vaskemaskiner (en i Steinspranget 63 og en i 66/68)
Installert lyssetting på lekeplass v/Steinspranget/Kvartsveien
Nytt takbelegg lagt i Steinspranget 66/68 sommeren 2016.

2015 Skiftet vinduer og balkongdører utført av Palmgren AS og sluttført 03.07.2015, garantiperioden utløper 03.07.2020.

2014 Etablering av 14 avfallsbrønner/nedgravd avfallsanlegg
Utskifting av samtlige lamper i oppgangene til LED lamper
Montert ny sentrifuge og tørketrommel i mellombølgen 155
Installering av bevegelsessensorer for lysene i vaskeriene

2013 Utbedring av øvre del av gavlvegger i enkelte lavblokker
Installasjon av betalingsløsning i fellesvaskerier
Bytte av lysarmatur mellom Mellombølgen og Kvartsveien
Rivning av garasjeanlegg og opparbeidelse av oppstillingsplasser
Utbedring av stikkvei i mellombølgen og parkeringsplasser
Bygging av ny redskapsgarasje til vaktmestertjenesten

2012 Maling av kjellere
Utskiftning av inngangsdører og dører til tekniske rom
Oppussing av toalett i utleielokale
Utskiftning av alle røykvarslere og brannslukningsapparat

2011 Våtroms rehabilitering
Totalrehabilitering av bad med oppstart i august 2011, ferdigstilt 13.08.2013 og garantiperiode utløper 13.08.18
Utredning av Parkeringsmuligheter.
Montert varmekabler i takrenner i alle punktblokker.

Tredeling og fjerning av krattskog i hele borettslaget innenfor egen tomtegrense.
Etablering av standplass for avfallscontainer v/ss.46. Modernisering av elektrokjelen samt etterisolering av en del punkter i fyrrommet i ss.66/68.
Kjøp av ny gressklipper (Kubota F 2880).
Utskifting av alle søppelskur dører.
Beskjæring av 33 frukt trær.
Pusset opp utleielokalet i mellombølgen 147
Utarbeidet HMS internkontrollbok med prosedyrer og rutiner ifbm helse, miljø og sikkerhet.

2010 Utskifting av låssystem til fellesarealer.
Oppgradering av lekeplass.
Utskifting av røyklukeavtrekk i trapperommene i Mellombølgen 145, Steinspranget 44 – 48 og Kvartsveien 1 – 11.
Gjennomgått og reparert alle stakeluker i kjellerne.
Pusset opp utleielokale.
2009 Opparbeidet 23 nye parkeringsplasser.

2008 Foretatt asbestsanering i alle kjellere samt fyrrommet i Steinspranget 66/68.
Rehabilitering av spillvannsledninger i hele borettslaget. Montert opp grillplass bak mellombølgen 153/155. Installert innbruddsalarm anlegg på styrerommet.

2007 Etablert web/hjemmesider (juni) www.rabb1.no.
Nye Postkasser i Steinspranget 66/68 (alle har nå nye postkasser).
Oppgradering av utearealet/grøntanlegget med nye planter etc.
Kartlegging av asbest i våre kjellere og fyrrommet.
Rengjøring av ventilasjonskanaler/anlegg.
Nytt brannvannanlegg i Steinspranget 66/68.
Pusset opp/oppgradert styrerommet.

2006 Alle oppganger pusset opp. Nye postkasser også montert.
Skiftet ut dører til vaskeriene, loft, kjeller og rømningsveier via loft fra våre loftsleiligheter til brannsikre dører.
Nye støttemurer St.sp 44 og MB/St.sp.

2005 Ny vaktmestergarasje oppført.
Alle vinduer og treflater i fasaden malt.
Alle vaskerier pusset opp.
Nytt belegg på balkonger i høyblokka.

2003 Ferdigstilt renovering av alle balkonger.

2002 Nytt port-telefonanlegg.
Nye balkongtak.

2001 Beslått piper.

1999 Rehabilitert alle elektriske anlegg.
Montert nye motor varmere på alle parkeringsplasser.
Nytt kabelanlegg for TV også tilrettelagt for telefoni og internett.

1996 Skiftet ut 3 vaskemaskiner.

1995 Montert energisparende utelamper.

1992 - 1993 Etterisolert blokker og forblendet med teglstein, samt nye balkonger m/utebod. Fullført utskifting av tak belegg.

1991 Utvendig søppelhus etablert.
Satt ut "Miljøskap" i borettslaget.
Nytt tak belegg i høgblokka
Rehabilitering av fyringsanlegget i høy blokka hvor alle radiatorer ble byttet ut samtidig.

1988 – 1992 Skiftet takplater på en del av blokkene.

1987 - 1988 Rehabilitering av heiser i 66/68.

1985/86 Skiftet vinduer og balkongdører samt utgangsdører.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Avvik
Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes overføring fra Miljøfond i forbindelse med benkar og sten med duk under balkonger total overføring kr 728 450

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes kostnader til Front og Tronslien A/S i forbindelse med pågående prosjekt.

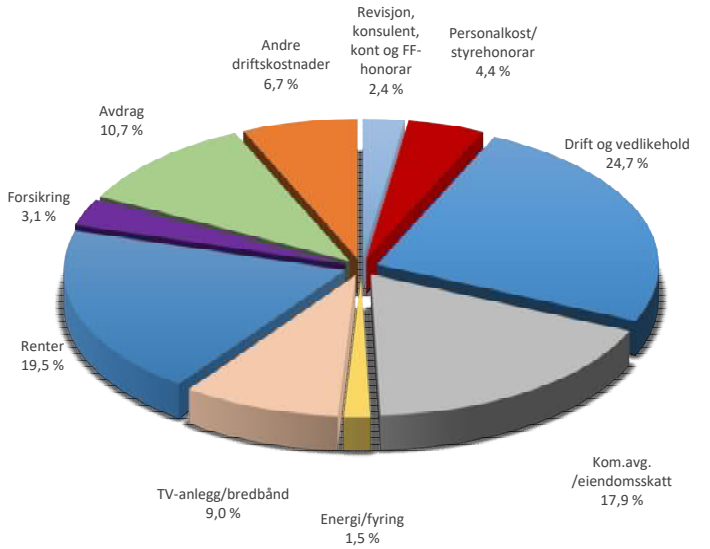
Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes «rente-buffer» avsatt i fjor.

Resultat
Årets resultat kr 1 489 923 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2024 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler kr 7 681 191 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Kostnadsfordeling 2024



Solgte boliger i Rabben borettslag i 2024

Antall rom	Antall solgte	Gjennomsnittspris
1	9	3 445 148
2	24	4 230 320
3	18	4 551 202
4	1	5 439 491
Totalt	**52**	**4 228 753**

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 816 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 18 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har økt de seneste årene.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rabben Borettslag.

Lån
Rabben Borettslag har tre lån i Handelsbanken. Det ene har en gjenværende hovedstol på 54,9 millioner (IN-lån) med en flytende rente på 5,5%. Det andre har en gjenværende hovedstol på 19,5 millioner, med en rente på 5,5%. Og det tredje har en hovedstol på 20,9 millioner, med rente på 5,5%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret for 2024 er beregnet til kr 442 000 inkl. mva.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

HUSORDENSREGLER
for
RABBEN BORETTSLAG

Org.nr 948776812
Sist endret på ordinær generalforsamling ~~15.05.2024~~ 07.05.2025

Innledning
Disse husordensreglene ble vedtatt på generalforsamlingen 19. mai 1960 og er en del av borettslagets vedtekter, med senere endringer vedtatt på generalforsamlinger, sist endret i ordinær generalforsamling 15.05.2024. Endringer kan kun skje ved generalforsamlingsvedtak.

Rabben Borettslag er et andelslag, dvs. at ikke OBOS som forretningsfører, men andelseierne-eier byggene. Derfor er alle andelseiere i felleskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er det best mulige.

Det er også andelseierne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse.
For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte andelseiere, har en i denne husorden gitt enkle regler, som det er i hver andelseiers interesse å overholde.

Som vesentlige brudd på husordensreglene vil utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe for andelseiere og andre, regnes som mislighold av husordensreglene.

Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren, ved oppslag, rundskriv, vår hjemmeside www.vibbo.no/rabben, eller eventuelt andre infokanaler, gjelder som tillegg til husordenen.

Det er andelseiers plikt å sette seg inn i Borettslagets:
- Vedtekter
- Husordensregler
- Informasjonsskriv
- Innkalling til generalforsamlingen
- Oppslag på oppgangens informasjonstavle
- Informasjon på borettslagets hjemmeside/nettside www.vibbo.no/rabben
- Eventuelle oppslag i heisene i Steinspranget 66/68

Vaktmesterne er tilsatt for å sørge for orden og renhold og for å ha tilsyn med eiendommen. De har plikt til å påse at husordenen blir overholdt og skal melde eventuelle overtredelser til styret.

Husordensregler

§1 - Parkering

1. Parkering av motorkjøretøyer på borettslagets område er forbudt, unntatt på de dertil bestemte parkeringsplasser. Styret gir regler om tildeling.
2. Opplag av biler på parkeringsplassene er forbudt. Parkeringsplassen skal ikke brukes til hensetting av «bilvrak» og annet søppel. Styret kan beordre rydding for andelseiers regning etter gjentatte henvendelser.
3. Det er ikke tillatt reparasjon og vask av biler på parkeringsplassene.
4. Har en fått tildelt parkeringsplass må denne benyttes, slik at en ikke unødig opptar plass i gaten.
5. Det må ikke parkeres på områdene som blir brukt til parkeringsplasser av andre enn de som har oppstillingsplass. Brudd på dette medfører borttauing på egen regning.
6. Kjøretøyene skal være registrert. Avskiltede biler må ikke hensettes på borettslagets biloppstillingsplasser.
7. Brudd på dette kan medføre oppsigelse av leiekontrakten for biloppstillingsplass.
8. Det må ikke parkeres foran oppkjørsler og innganger. Innkjøring er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing (transport av tunge gjenstander, uføre, spedbarn, hjemmesykepleien etc.). Hensetting av bil i mer en 20 minutter er under enhver omstendighet forbudt uten dispensasjon fra styret/vaktmester. Brudd på dette kan medføre bøtelegging og/eller borttauing.
9. Parkering av motorsykler er tillatt i borettslagets oppkjørsler, så sant det ikke er til hinder for annen ferdsel.
10. Bruksoverlating/fremleie av disse plassene er ikke lov, ved salg og/ eller bruksoverlating/fremleie av leiligheten plikter andelseier å si opp sin parkeringsplass.

§2 - dyrehold:

Ved ønske om dyrehold skal andelseier rette en skriftlig henvendelse til de andre andelseierne i oppgangen, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger (se side **13**). Deretter skal søknad om dyrehold sendes til styret (se side **11**/**12**). Dersom søknaden godkjennes er andelseier forpliktet til å overholde følgende bestemmelser:

1. Eier av dyret skal være kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område hele året. Hunden skal heller ikke gå løs ved inngangspartier, i oppganger eller andre fellesområder.
3. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

4. Dersom det kommer inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Nye andelseiere som allerede har husdyr plikter å melde fra om dette til borettslaget ved kjøp av leilighet og søke på lik linje som andre andelseiere, slik at borettslaget vet hvem som holder husdyr.
6. Det er ikke lov til å holde mer enn 1 hund/**katt** pr. leilighet.
7. **Brudd på bestemmelsene om dyrehold likestilles med brudd på husordensreglene.**

§3 A - bestemmelser om ro i leilighetene

1. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl 07.00 alle dager.
2. Banking, boring, snekring og lignende er ikke tillatt i perioden mellom kl 21.00 og kl 07.00 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt i perioden mellom kl 09.00 og kl 18.00. På søndager, bevegelige helligdager og høytidsdager er det ikke tillatt i det hele tatt.
3. Ved omfattende og støyende arbeid/oppussing som vil foregå over lengre tid skal naboene informeres om antatt varighet på oppussingsarbeidet ved at det sendes ut et nabovarsel i god til før oppussingen starter.
4. Midlertidig oppbevaring av avfall i forbindelse med oppussing skal skje i samråd med styret.
5. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret, og når andelseierne i oppgangen har gitt sitt samtykke.

§3 B – klageadgang på husbråk

1. Eventuelle klager på andelseiere for brudd på husordensreglene/vedtektene eller annen sjenerende opptreden må i første omgang prøves løst ved å ta kontakt med andelseieren. I alvorlige tilfeller eller ved gjentagelse, rettes klage til styre. Klagen sendes skriftlig. Sterkt husbråk og truende adferd meldes direkte til politiet. Gjentatte grove overtredelser av husordensreglene/vedtektene anses som mislighold og kan føre til at styret igangsetter tvangsfravikelse av eierandelen i borettslaget.

Klage(r) over at en andelseier(e) har overtrådt husordensreglene/vedtektene skal inneholde:

- Årsak og andre opplysninger som kan ha betydning for saken (dato, klokkeslett etc.)
- Navn på klager, adresse, leilighetsnummer (lnr), telefon og epost
- Navn på påklagede, adresse og leilighetsnummer (lnr. finnes ofte på postkassene).

§4 - renhold og søppel

1. Søppel må pakkes godt inn før det kastes i avfallsbrønnene. Pakkene må ikke være for store og riktig avfallsbrønn skal anvendes da det er ulike avfallsbrønner for henholdsvis papir/papp og øvrig avfall. Dersom avfallsbrønnen er full skal avfall kastes i neste ledige avfallsbrønn**.**
2. Det er ikke tillatt å kaste juletrær utenfor på plener o.l. Hvis de ikke kan brennes opp i ovnen, skal de legges der hvor borettslaget har juletrær.
3. Veggdyrkontroll av leilighetene kan foretas når styret finner det nødvendig.
4. Hvis en merker veggdyr eller annet utøy, må dette straks meldes til styret.
5. Eventuelt utrydding av utøy i leiligheten må betales av leilighetens andelseier.
6. Søppel og skrot som blir hensatt/lagret i fellesareal, tilfluktsrom, balkong, (kjeller, og loftsbod ved flytting fra leiligheten) og lignende i påvente av felles lofts- og kjellerrydding i borettslagets regi, er forbudt.
7. Ved loft og kjellerrydding er det ikke tillatt å sette ut spesialavfall som maling, elektriske artikler m.m.
8. Ved brudd på pkt 6 og 7 vil styret/vaktmester eventuelt fjerne dette på andelseieres regning.
9. Lagring av fottøy, søppelposer og andre gjenstander i trappeoppganger er ikke tillatt på grunn av fremkommelighet under en eventuell evakuering og av hensyn til naboene i oppgangene.
10. Vask og renhold av trapper utføres av innleid rengjøringsselskap, andelseiere er likevel forpliktet til å ikke forsøple fellesområdene unødvendig, samt ta inn dørmatten på vaskedagen/rengjøringsdagen.

§5 – kjeller og loftsboder

1. Kjellere og loft skal luftes godt når temperaturforholdene tillater det.
2. Takluker må alltid holdes lukket.
3. Gangvinduer skal som regel være lukket og åpnes bare for lufting ved behov.
4. I ganger, kjellere og på loft skal det ikke settes sykler, ski, kjelker eller andre uvedkommende ting. Disse ting skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- eller loftsbod. Unntatt denne regelen er barnevogner eller lignende utstyr som er i daglig bruk. Slike ting kan plasseres i rommet under trappen.
5. All lek i ganger, kjeller og på loft er forbudt. Det må ikke gås i trapper med skøyter uten beskyttelse, brodder eller lignende.
6. Oppbevaring av mopeder, motorsykler, scootere og lignende er ikke tillatt.
7. Alt som lagres direkte på gulv i kjellerrom må tåle fukt da fuktgjennomtrengning kan forekomme.
8. Det er ikke tillatt å oppbevare propangass eller lignende i fellesarealer, kjeller og loftsboder.
9. Kjeller- og loftsdører skal alltid være låst.

§6 – vaskerier og tørkebåser

1. Vaskeriene kan anvendes hver dag fra klokken 8 til kl 20 på hverdager og fra klokken 9 til klokken 18 på lørdager. Søndager, bevegelige helligdager og høytidsdager er vaskeriene stengt. Retningslinjer for bruk av vaskeriet er oppslått i vaskeriene og skal følges. Feil/skader i vaskeriene skal umiddelbart meldes til våre vaktmestere på mobilnr: 915 78 875 og/eller skrives på skjema som finnes i vaskeriene.
2. Vasketider er dermed;
   mandag–fredag: Kl.08–11, 11–14, 14–17, 17–20. 3 timer pr. vasketid.
   lørdager: 09–12, 12–15, 15–18. 3 timer pr. vasketid.
   2.1. I Høyblokka er vaskeritidene derimot slik:
   mandag-fredag: kl. 08-10, 10-12, 12-14, 14-16, 16-18, 18-20. 2 timer pr. vasketid.
   lørdager: 09-12, 12-15, 15-18. 3 timer pr vasketid.
3. Hvis vasketiden ikke er påbegynt en time etter fastsatt tid, kan andre benytte seg av vasketiden.
4. Tøy som ikke er tatt ned til fastsatt til vil bli fjernet.
5. Alle som bruker vaskeriene plikter å rydde opp etter seg, dvs. tørker opp vaskepulver/tøymykner og vasker gulv om dette blir tilgriset.
6. Tørkebåsene er reservert for banking og lufting av matter, tepper og tøy.
7. Tørkebåsene kan anvendes hver dag fra klokken 8 til kl 20 på hverdager og fra klokken 9 til klokken 18 på lørdager. Søndager, bevegelige helligdager og høytidsdager er tørkebåsene stengt.
8. Tørkebåsene skal holdes lukket når de ikke er i bruk.
9. Det er ikke tillatt å anvende fellesvaskeriene uten gyldig vaskekort.
10. Det er ikke tillatt å bruke de øvrige maskinene i fellesvaskeriene uten først å ha betalt for vask av tøy.
11. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets andelseiere.
12. Det er ikke tillatt å vaske mopper, gulvtepper eller annet uegnet tøy etc. i borettslagets vaskerier.
13. Andelseiere som ikke overholder regler for vaskeriene vil bli nektet bruk/adgang.

§7- bruksoverlating

1. Bruksoverlating må godkjennes av styret og godkjennelse gis for ett år om gangen. Bruksoverlating av leiligheten kan kun skje etter søknad og fordrer alltid styrets samtykke/ eventuell innvilgelse. En godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Bruksoverlating er begrenset til tre år, og forutsetter at andelseieren selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to årene før søknaden om bruksoverlating.

   Dernest vil andelseier kunne ha rett til utleie i mer enn tre år – og uten krav om forutgående botid – dersom det foreligger «særlig grunn» til at han eller hun ikke kan bruke boligen i en periode. Dette vil typisk være der andelseier skal være borte i forbindelse med jobb eller utdanning, eller der foreldre kjøper bolig for sine barns

bruk. Søknad om bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS og sendes dit i retur.
2. Bruksoverlateren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.
3. Andelseiers bruksoverlating etter burettslagslova §5-4, innenfor 30 dagers- kvoten, skal videreformidles til styret per e post. Overskridelse av 30 dagers- kvoten i §5-4 vil være å regne som mislighold av husordensregler og vedtekter.
4. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som hans bruksoverlater påfører borettslaget eller dets medlemmer.

§8 - andelseiers vedlikeholds- og forsikringsansvar

1. Andelseier må selv sørge for forsikring av møbler og løsøre i sin leilighet, i loft og kjellerboder, i sportsrom, samt for tøy som befinner seg i fellesvaskeri. (innboforsikring). Dessuten må forsikringen gjelde elektriske apparater, vann og avløpsutstyr i leiligheten.
2. Andelseier er ansvarlig for det indre vedlikehold av leiligheten ifølge borettslagets vedtekter 5 – 1 andelseiernes vedlikeholdsplikt.
3. Andelseier må til enhver tid påse at sluket i badegulvet er åpent. Ved tilstopping vil vann trenge ned i taket på underliggende baderom. Slik skade må dekkes i sin helhet av den som forvolder skaden.
4. Tiltak for å hindre/sikre en evt. vannlekkasje.
5. Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal vedkommende foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller vedkommende andelseier ikke sin vedlikeholdsplikt eller at skader som en er pliktig å utbedre ikke blir utbedret, kan borettslaget la arbeidet utføres på vedkommende andelseiers regning og kreve erstatning.
6. Andelseier må til enhver tid påse at alle lufteventiler er åpne av hensyn til balansen i blokkens ventilasjonssystem og de fukt og helseproblemer samt sopp og råteskader som kan oppstå mm, og disse må aldri bygges igjen eller stenges/tildekkes ved ombygging av kjøkken og andre rom eller ved senkning av tak. Det er ikke lov å montere kjøkkenventilator med utlufting gjennom lufteluke på kjøkken, da dette har negativ innvirkning på trekk i pipeløp. Kjøkkenventilator monteres med kullfilter og luften føres ut i rommet. Det ovennevnte gjelder også for ventilasjonen på badet.
7. På egen bekostning kan andelseier skifte ut fast inventar, for eksempel kjøkkeninnredning, panelovner, fyringsovner, VVS-utstyr og lignende. Forutsetningen er at det nye utstyret fyller funksjonen til det gamle. Ved fraflytting kan andelseier ikke ta med seg noe av det nymonterte utstyret. Delevegger, som ikke er bærevegger, kan etter styrets godkjennelse fjernes eller flyttes.
8. Alle skader som antas å kunne bli dekket av borettslagets forsikring skal meldes til borettslagets driftsleder eller styret, før avtale om reparasjon eller bestilling av nytt utstyr gjøres. Blir ikke dette gjort, kan andelseier miste retten til å kreve erstatning fra borettslaget og dets forsikringsselskap. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

9. Ved overdragelse av leiligheten skal tilstandsrapport/takst for leiligheten tilsendes styret i borettslaget sammen med søknad om å overta andelen. For våtrom dvs. rom der vann er tilført, og i de tilfeller det ikke er utarbeidet en slik tilstandsrapport/takst, eller utført noen form for godkjent rehabilitering av våtrom, skal dette anføres i salgspapirene og styret skal informeres.
10. Rensing av sluk og avløpsrør på balkong er andelseiers ansvar og må foretas jevnlig, for å unngå fortetning.
11. Alle andelseiere har renholdsplikt i fellesrom (loft og kjeller samt i alle våre vaskerier).
12. Alle innvendige forandringer av leiligheten eller dens utstyr må utføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og må godkjennes av styret på forhånd. Alle relevante dokumenter som mottas fra plan -og bygningsetaten og andre aktører/fagpersoner samt tegninger mm må vedlegges søknaden til styret før arbeidene starter. Ferdigattester mm sendes styret når arbeidene er avsluttet. Se spesielt borettslagets vedtekter 4-3 Bygningsmessige arbeider

§9 - brannsikring.

1. Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden. Styret oppfordrer blant annet andelseier til å snu brannslukkings-apparatet 1 – 2 ganger årlig for å sjekke at manometernålen viser grønt.
2. Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten.
3. Skade på brannsikringsutstyr skal straks meldes til styret.
4. Andelseier er pliktig til å gjennomgå punktene på det årlig tilsendte egenkontrollskjemaet av elektrisk anlegg i egen bolig samt besvare dette innen fristen dersom det er opplyst i skjemaet at dette skal besvares og leveres til borettslaget.

§10 – utleielokale

1. All bruk av lokalet skal skje etter avtale med Rabben borettslag ved styret.
2. Lokalet er egnet for inntil 20 personer.
3. Ved flere leiesøknader for samme tidsrom vil andelseiere vil prioritert.
4. Fra og med fredag kl. 17:00 til og med søndag samt høytidsdager er utleie forbeholdt andelseiere.
5. Leietaker skal gjøre seg kjent med branninstruksen som er oppslått i lokalet.
6. Hvis arrangement må avlyses av årsaker som er borettslagets ansvar, refunderes forhåndsbetalt beløp. Borettslaget påtar seg ikke ytterligere erstatningsansvar.
7. Rabben borettslag står ikke ansvarlig for leietakers eiendeler eller gjenglemte ting.
8. Leietaker er ansvarlig for at arrangement gjennomføres på en slik måte at hus og inventar ikke blir skadet. Leier er erstatningsansvarlig for svinn og skader i forbindelse med arrangement. Svinn og skader skal rapporteres til styret samtidig med tilbakelevering av nøkkel.
9. Nøkler til lokalet fås hos styret

10. Aktivitetene i lokalet skal ikke være til sjenanse for naboene. Vis hensyn når det gjelder støynivå. Arrangement kan holdes i tidsrommet kl. 09:00 – 01:00. Vanlige husordensregler gjelder; det vil si at det skal være ro etter kl. 23.
11. Røykeloven gjelder, dvs. ingen røyking tillatt i lokalet.
12. Det er ikke tillatt å fjerne utstyr fra lokalet. Leietaker er erstatningspliktig for utstyr som er forsvunnet.
13. Lokalet skal være ryddet og låst ved leietidens utløp det vil si:
    - 13.1. Oppvasken skal skylles, settes i oppvaskmaskin, og settes på plass i skap etter oppvask
    - 13.2. Kjøleskap tømmes
    - 13.3. Bord, stoler, benkeplater vaskes og tørkes av
    - 13.4. Stoler settes opp ned på bordene
    - 13.5. Gulv støvsuges og/eller vaskes
    - 13.6. All søppel inne og foran ytterdør fjernes av leietaker og has i svarte søppelsekker og tas med, papir puttes i papircontainere.
    - 13.7. Glass puttes i glasscontainer ved Bergkrystallen T-banestasjon.
    - 13.8. Alle lys slås av, vinduer lukkes og utvendig dør låses
14. Etter endt leie leveres nøkkel tilbake samme sted senest første ordinære arbeidsdag etter leie, med mindre annet er særskilt avtalt.

§11 – uteareal og tilhørende forhold

1. Grøntanlegg, som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein og lignende og legg ikke mat ut til fugler slik at det trekkes rotter til eiendommen.
2. Anlegging av private beplantninger må forelegges styret til eventuell godkjenning.
3. Lek og andre aktiviteter må ikke være til skade for plenene eller til utilbørlig sjenanse for andre andelseiere. Ved sykling på stikkveiene skal det utvises forsiktighet.
4. På stikkveiene må det kun foretas høyst nødvendig kjøring.
5. Utgangsdørene skal være låst hele døgnet.
6. Lufting og tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt. Balkonger må ikke nyttes til lufting eller banking av tøy eller sengeklær, slik at det virker skjemmende.
7. Tøy må ikke ristes i trappeoppgangen, fra vinduer eller fra balkong.
8. Flaggstenger, markiser, balkongskjermer, blomsterkasser, skilter eller lignende, må ikke settes opp uten godkjennelse av styret.
9. Det tillates ikke private, utvendige radio/TV eller parabolantenner. All synlig forandring av balkongene må kun skje etter skriftlig tillatelse fra styret.
10. Grilling på balkongen er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill, og det må utvises hensyn overfor naboer.
11. Andelseierne har ansvaret for at originalt navneskilt settes på ringeklokken og postkassen og klistrelapper på ringeklokke/postkasseskilt er ikke tillatt. Skilt til ringeklokke kan bestilles ved henvendelse til vaktmester. Følgende minimumskrav stilles til postkasseskilt: Skiltet skal inneholde fornavn, etternavn og leilighetsnummer (Lnr.) f.eks 1030,3030.

12. Styret vil utbedre eventuelle skade(r) eller uoverensstemmelser som har oppstått på andelseiers regning hvis ovenstående retningslinjer ikke er fulgt.

§12 – oppganger og andre fellesarealer ikke behandlet andre steder

1. Entredører skal lukkes mest mulig hensynsfullt og må ikke nyttes til lufting. Entredør må være branndør av typen B – 30 eller bedre. Se også borettslagets vedtekter 5 – 1 andelseiernes vedlikeholdsplikt.
2. Blir det byttet til ny inngangsdør så må denne være av en lys tresort. Utforingene som blir utført i forbindelse med utskifting av eksisterende dører, må bli malt i tilsvarende tidligere lysmalt farge. Styret vil kunne endre fargevalg på andelseiers regning hvis ovenstående retningslinjer ikke er fulgt.
3. Alt felleslys skal være slukket når det ikke trenges.
4. Slipp ikke inn ukjente i oppgangen som ringer på calling anlegget.

§13 – Husordensregler for balkongene

1. Andelseier er ansvarlig for overflatebehandling av balkongen.
Andelseier er likeledes ansvarlig for balkongens innside. Det vil si veggpanel, utvendig/innvendig dør til utebod, gulv, innvendig balkongfasade/rekkverk, himling, hel/del- innglassing, solavskjerming.

Legges det fliser, plattinger eller lignende på balkonggulv, skal alltid sluk være tilgjengelig og
åpent.
I høyblokka er det forbudt å benytte flislim da det ødelegger belegget på balkongene.

Dersom det er store bygningsmessige skader som må utbedres skal styret og vaktmester kontaktes. «Skader som er forårsaket av ulykker er forsikringssaker og meldes etter vanlige prosedyrer».

2. Det er ikke tillatt å fastmontere annen solavskjerming enn de som av styret er godkjent løsning. Det er ikke tillatt å fastmontere annen solavskjerming på vinduer enn det som er godkjent av styret. Godkjent solavskjerming er både markiser og persienner, men fargevalg må være ihht. fargekoder og godkjennes av styret.

Dersom det oppstår skader på solavskjermingen, er den enkelte andelseier ansvarlig for å utbedre skaden snarest mulig.

3. Det er ikke tillat å montere kattetrapper eller andre installasjoner fra balkongen, som er til sjenanse for naboer eller fasaden for øvrig

4. Alle andelseiere plikter å fjerne snø fra sin balkong, slik at denne ikke smelter og skaper lekkasjer og fuktskader mm. Ved rydding av snø må det vises hensyn til ferdsel og beplanting på bakkeplan

Andelseiere som i tillegg har en rømningsvei/luke på sin balkong må påse at denne er tett til enhver tid (ved lekkasje må styret kontaktes), slik at underliggende balkonger ikke får vannlekkasjer/fuktskader ned til sin balkong.

Rømningsvei/luke på balkong skal være lett tilgjengelig, og den skal ikke være tildekket.

5. Ved rengjøring av balkong (spesielt ved bruk av høytrykkspyler) må det påses at det ikke kommer vann, jord, skitt mm ned til naboene og/eller underliggende balkonger.

§14 - retningslinjer for opprykk til ledig leilighet
Opplysninger gis ved henvendelse til OBOS.

§15 – våpen
All bruk av våpen er strengt forbudt.

§16 – ansvar og erstatningsansvar
1. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.
2. Når skader på borettslaget eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person – voksen eller barn – vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

§17 – kommunikasjon med styret
Henvendelser fra andelseiere til styret som ønskes styrebehandlet, skal alltid skje skriftlig eller på e – post. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet.

§18 - ikrafttredelse
Disse husordensreglene trer i kraft ~~15.05.2024~~ **07.05.2025** og er en del av borettslagets vedtekter. Endringer kan kun skje ved generalforsamlingsvedtak. Fra samme dato settes tidligere husordensregler ut av sin virkning.

Søknad om dyrehold

Søknad

Undertegnede ..... adresse .....søker herved om rett til å holde ..... . Begrunnelse er: .....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Erklæring

1. Jeg har i brev av .....varslet naboene i leilighet nr. ..... . om det ønskede dyrehold. Eventuelle innvendinger er bedt sendt styret innen..... Kopi av varslene ligger vedlagt.

2. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.

4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.

7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

8. **Regler for dyrehold i Rabben Borettslag ligger vedlagt.**

....., den ..... /.....Andelseiers underskrift: .....

....., den ...../ ..... Medeiers underskrift: .....

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.....
2. Styret avslår søknaden på grunn av.....
.....
.....
.....
.....

.....

....., den ..... /.....Styrets leder:

Oslo, den

Navn
Bolignr. .....
Adresse: .....
.....

Forespørsel til beboere/ andelseiere i forbindelse med søknad om dyrehold

Jeg har planer om å søke styret om adgang til å holde .....

Begrunnelsen for ønsket om å anskaffe en ..... . er
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

En forutsetning for tillatelse er at dyreholdet ikke vil være til ulempe for noen av de øvrige beboerne. For ulempesvurderingen kan følgende opplysninger om dyret/dyreholdet være av betydning:
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Eventuelle innvendinger mot det omhandlede dyreholdet bes sendt styret innen .....

Med vennlig hilsen

Navn:
Bolignr. .....
Adresse .....
.....

REGLER FOR DYREHOLD I RABBEN BORETTSLAG:

1.) Hundehold er tillatt. Det er kun tillatt med innekatt.
Med dette menes en katt som er tilpasset inneliv og som ikke går ute.

2.) Det er kun tillatt med en hund eller en katt per husstand.

3.) Det henstilles til alle dyreeiere spesielt å holde dyr borte fra barnas lekeplasser/sandkasser i borettslaget. Lufting av dyr skal skje i bånd og ekskrementer skal fjernes omgående. Innenfor borettslagets område er det båndtvang hele året.

4.) Alle andelseiere/beboere er forpliktet til å melde seg til styret for registrering av deres hund/katt.

5.) Dyr må ikke forlates alene i leiligheten dersom den ikke er vant til å være alene.

6.) Alle dyr i borettslaget skal være merket (Id/chip).

7.) Styret skal godkjenne innekatt og hundehold. Tillatelsen gjelder kun for det dyret det er søkt om. Søknad om ny innekatt/hund skal skje ved fastsatt skjema og utfylles og sendes styret. Ved søknad fra bruker (leietaker) skal også andelseier skrive under på søknad. Søker skal informere andelseiere om at de kan henvende seg til styret innen frist som blir gitt for innsigelser mot dyrehold.

8.) Styret kan etter en konkret vurdering avslå søknaden eller trekke tilbake tillatelsen til dyreholdet, dersom dyreholdet medfører ulempe for andre andelseiere/beboere. Dette kan for eksempel gjelde allergi, lukt, støy, eller ekskrementer.

9.) Brudd på reglene om dyrehold anses som mislighold av leieforhold, og vil bli behandlet deretter. Ved vesentlig mislighold, kan borettslaget si opp andelseier/beboer/leietaker og sende salgspålegg av andel/leilighet.

10.) Opphør av dyreholdet skal meldes til styret.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25
Selskapsnummer: 82 **Selskapsnavn:** RABBEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for RABBEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948776812
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:30, Storstua, Mellombølgen 45, 2 etg - Blåfjellet brl..

Antall stemmeberettigede som deltok: 46
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Arlid Rebbeng er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble Arnfinn Schjalm foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 750 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 750 000.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra Kirsti Jensen. Styrets godtgjørelse settes til kr 650 000.
✗ **Ikke vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorar til Valgkomiteen

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen er foreslått til kr 10 000.

Forslag til vedtak:
Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 10 000.
✓ **Vedtatt.**

8. Forslag om å åpne fellesvaskeriene på søndager.

Fremmet av: Maja Heige

Det er press på vasketidene etter arbeidsdag (17-20). Foreslår derfor å utvide til å kunne vaske på søndager. Hvis generalforsamlingen ønsker kan man vurdere å åpne kun fra kl. 11-18. Da blir det åpnet etter kirketid, og stenges på samme tid som lørdager.

Styrets innstilling
Fellesvaskeriene har allerede relativt vide åpningstider og styret støtter ikke en ytterligere utvidelse av disse. Det bør også vises/hensyntas til de andelseierne som har sine leiligheter rett over våre vaskerier.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

9. Forslag om å utvide vasketid i fellesvaskeriene fra 3 til 4 timer.

Fremmet av: Maja Heige

Den nye tørketrommelen i fellesvaskeriet i Mellombølgen 68 tørker saktere enn den forrige, og er betraktelig mindre i størrelse, dette gjør det vanskelig å få tørket ferdig 2 maskiner klesvask innen 3 timer. Regner med at det er tilsvarende tørkemaskiner i alle vaskeriene, eller at det er denne modellen som vil bli kjøpt inn ved utskifting av gamle. Foreslår derfor å utvide tørketiden i fellesvaskeriene fra 3 til 4-timers bolker. Eks. 9-13, 13-17, 17-21. (Velger å beholde fra kl. 17 og heller utvide til 21, da mange ikke er ferdig på jobb og hjemme til kl. 16.) Man får redusert antall bolker per dag, men kan bli ferdig med 2 vaskemaskiner per bolk.

Styrets innstilling
Å endre tidsslotten til 4 timer vil innebære færre økter med vaskemulighet og dermed begrense antall beboere som kan benytte vaskeriet gjennom uka. Dette ønsker ikke styret å støtte.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

10. Forslag om å bruke kantklippere ved klipping av gressplen inntil røttene på frukttrær og andre større trær på plenene, i stedet for å bruke de store-gressklippetraktorene/maskinene.

Fremmet av: Maja Heige

I dag kjøres det over røttene med de tunge maskinene, og ofte helt inntil trestammen. Røttene blir ødelagt over tid av denne bruken, og dermed trærne, og de dør raskere. Noen ganger har også trestammen blitt skadet av maskinen. Man ser allerede at flere av de eldre frukttrærne er påvirket. Kantklippere brukes i dag ved brostenskantene rundt plenene, og ved beddene foran blokkene, foreslår derfor å bruke kantklippere rundt røttene og stammene for å bevare alle de fine trærne vi har i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret er av den oppfatning at dette forslaget ikke hører hjemme på en generalforsamling, og bør kunne løses ved en nær dialog med vår vaktmestertjeneste.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

11. Forslag om å bytte internett-leverandør

Fremmet av: Maja Heige

Det har vært problemer med Telia hos flere personer i borettslaget, blant annet med ustabilitet på nett, signalfeil og nedetid. Det har vært problemer med dette i flere år.

Flere har vært i kontakt med Telia og fått beskjed om å bytte utstyr, uten at dette har hjulpet, eller at det er signalfeil hos dem. Telia sliter også med at flere laster ned samtidig, fordi de bruker eldre teknologi- (hybridfiber).

Telia, som tidligere var Get, har slitt mye, og har historisk ligget lavt i kundetilfredshet.

Telia kommer ut på bunn i en stor undersøkelse fra 2023. Foreslår derfor at vi finner en ny leverandør, f.eks. Obos opennet, eller tilsvarende som kan levere fiber og fortsatt er konkurransedyktige på pris

Styrets innstilling
Dessverre kan vi ikke bare bytte leverandør da vi har en 3 års avtale med Telia Norge AS som utløper den 01.06.2026. Vi henter alltid inn anbud/tilbud fra flere leverandører ifbm forhandlinger av nye avtaler av 3 års varighet, dette kommer også til å skje ved neste forhandling av ny avtale.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

12. Regel vedrørende beplanting på fellesareal

Fremmet av: Per Kristian Brastad

1. Ved utskifting av busker ved/rundt veranda må det være enighet mellom beboer og styre om hvilke type busk/plante som plantes, styre kan ikke ensidig bestemme hva slags busk/plante plantes rundt andelseiers balkong.

2. Andelseiere som har fått busker/planter byttet i siste plante prosjekt som ikke er fornøyd med de nye planter kan kreve styret replanter samme type busk/plante som de har fjernet uten ekstra kostnad.

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot dette forslaget, det kan ikke være slik at hver enkelt andelseier skal kunne få bestemme hva som skal plantes på borettslagets ulike fellesområder, og/eller at det skal være avstemninger i slike saker. Da vil vi risikere å få svært mange varianter av planter i borettslaget fattet på den enkelte andelseiers ønske og smak, dette må styret kunne i samråd med fagpersoner selv fatte avgjørelser omkring.
Styret ser det fordelaktig at det er en helhetlig plan rundt beplanting i borettslaget.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

13. Forslag til generalforsamlinger om vedtak til mulig oppgradering og istandsetting av tilfluktsrommene i Rabben Borettslag

Fremmet av: Hans Øyvind Nilsen

Hei styret!

Her kommer et forslag til den ordinære generalforsamlingen 2025!

Tittel

Forslag til generalforsamlingen om vedtak til mulig oppgradering og istandsetting av tilfluktsrommene i Rabben borettslag

Bakgrunn

Det er økende uro i verden, og våre egne myndigheter har bedt befolkningen bygge beredskap. Regjeringen har også foreslått en forskriftsendring som krever at alle nye bygg skal ha tilfluktsrom. Rabben borettslag har allerede tilfluktsrom, men disse ble bygget på 1950-tallet og trenger oppgradering for å møte dagens krav.

Forslag:

Styret henter inn nødvendig teknisk ekspertise, for eksempel fra OBOS, for utarbeidelse av en rapport. Denne kan inneholde ulike momenter, men bør som minstekrav inneholde en teknisk vurdering av tilstanden til tilfluktsrommene slik de fremstår i dag. Den bør inneholde en plan for hvordan borettslaget kan bringe rommene opp til et funksjonelt nivå etter dagens krav. Den bør også inneholde en kalkyle med ett eller flere alternative planer for hvordan dette kan gjøres. For eksempel om det er mulig og hensiktsmessig å inkludere basale nødvendigheter som lys, tepper, madrasser, toalettmuligheter med skjerming, vann og lignende tilgjengelig i rommene.

Begrunnelse:

En oppgradering av tilfluktsrommene vil sikre at de er funksjonelle og trygge i tilfelle de må tas i bruk. Dette vil øke sikkerheten og tryggheten for alle beboere i borettslaget.

Økonomiske konsekvenser:

Kostnaden for vurderingen og oppgraderingen vil bli estimert av den tekniske ekspertisen som hentes inn. Styret vil presentere et detaljert kostnadsoverslag basert på denne vurderingen, inkludert mulig låneopptak.

Hans Øyvind Nilsen

Styrets innstilling
Styret har forståelse for bakgrunnen til dette forslaget, men kan bare forholde seg til og ta ansvar for å innhente en oversikt til hva lovverket og forskrifter sier ifbm vedlikehold av tilfluktsrom som ligger på borettslagets område.
Styret ved vaktmestertjenesten forholder seg følgelig til gjeldende lovverk.

Det er ingen tvil om at dette forslaget vil medføre endringer som vil utløse store kostnader, og som vil måtte dekkes inn av økte felleskostnader for den enkelte andelseier.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

14. Forslag om gjennomgang av hva fellesutgifter spesifikt går til

Fremmet av: Kirsti Jensen

Husleien er høy og jeg ønsker en gjennomgang av hva fellesutgifter spesifikt går til. I Steinspranget 66/68 går bl.a tørketrommel i timevis m/tørt tøy, og ingen har satt seg opp.

Jeg har vaskemaskin og er ikke interessert i å betale for det. Bl.a i forhold til det bør finnes en annen løsning.

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot dette forslaget.

Husleien består av 2 deler. De faktiske felleskostnadene og kapitalkostnader

- Fellesutgifter er lån, forsikring, TV/bredbånd, kommunale avgifter, lønn vaktmester, felles strøm, faste avtaler borettslaget har f.eks grøntområder, skadedyrbekjempelse etc. etc.
- Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felles lån. Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene.
- Beboere i Steinspranget 66/68 dekker selv kostnader til varmtvann og varme og ligger som en egen post på husleieblanketten kalt brenselstillegg. Hver enkelt beboer belastes med et a, konto beløp hver måned.
- Når det gjelder felleskostnadene til leilighetene i Steinspranget 66/68 så er de noe høyere enn for de resterende leilighetene i borettslaget. Dette skyldes at bygget sto ferdig først i 1961med innflyttelse i januar 1962, og dermed hadde høyere byggekostnader enn byggene som ble ferdigstilt i 1956. I tillegg har man oppvarming via fellesanlegg samt drift og vedlikehold av 2 heiser.
- Fordelingsnøkkel ble fastsatt i 1961. Brenselstillegget ble innført for høyblokka i 1968.
- Beløpet har variert kraftig gjennom tiden da det følger markedet.
- Styret i borettslaget er opptatt av å holde felleskostnadene så lave som mulig, men vi er nødt til å ta de nødvendige grepene for å ha kontrollen på likviditeten i borettslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag om gjennomgang av hva fellesutgifter spesifikt går til.
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslagsstiller trakk saken.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

15. Forslag til generalforsamlingen 2025 fra styret, endringer og tillegg av husordensregel §2 dyrehold

I tillegg til endringer/presiseringer i vår husordensregel §2 dyrehold punkt 6 og 7, gjøres det presiseringer/endringer i "søknad om dyrehold" samt at det legges ved et nytt vedlegg "Regler for dyrehold i Rabben borettslag".

Forslag til vedtak:
Endringer/tillegg i Husordensregel §2 punkt 6 og 7 samt tilleggsdokument, godkjennes.
✓ **Vedtatt.**

16. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteèns innstilling til generalforsamling 2025 Rabben brl

Valgkomiteen ønsker å innstille samtlige som sitter i dag til å ta gjenvalg en ny periode. Dette begrunner bli med at det sitter en enormt verdifull kompetanse og styrker det nåværende styret, og med den situasjonen samfunnet er i i dag, med økonomisk vanskelige tider i tillegg til krig så ønsker vi et stabilt og trygt styre i Rabben.

Vi ønsker også at de to varamedlemmene får forlenget tillit, og setter det som en forventning og en forutsetning at det nåværende styret i kommende periode sørger for en kompetanseoverføring, slik at vi ikke risikerer at over 50% av styret går av i en og samme periode, slik all

kompetanse og erfaring som sitter i nåværende styre går tapt. Valgkomiteen har dessverre ikke fått snakket med Marcus om han er interessert i dette, når vi forsøkte å ringe og sende sms den 01.04.25, men siden han har sagt seg villig til å bli en del av styret, så håper vi også at han kunne tenke seg fornyet tillit som vara i kommende periode.

Når det gjelder valg av delegerte til OBOS`s generalforsamling så er vi av den oppfatning at styret selv er kapable til å sende de to som egner seg best til dette.

Valgkomiteèn har i år bestått av 3 medlemmer, men kun 2 av oss har vært tilgjengelige. Vi som har vært tilgjengelige kan stille oss til dispensasjon for 1 år til, dersom det ikke er noen andre som ønsker seg dette vervet fo kommende år. Vi la vår tillit til at det var minst 1 med erfaring som satt i valgkomiteen, og ønsker ikke å sette noen i samme posisjon til neste år, så vi ønsker 1 medlem til inn. Nicolai Gunneng har sagt ja til dette.

Julian Cherkawi og Marie Hvistendahl fortsetter.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Geir Jansen

Følgende stilte til valg:
Geir Jansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jarl Hole
Dag Oddvar Nygaard

Følgende stilte til valg:
Jarl Hole
Dag Oddvar Nygaard

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Snorre Nygaard Haabeth
Marcus Tellugen Kristoffersen

Følgende stilte til valg:
Snorre Nygaard Haabeth
Marcus Tellugen Kristoffersen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Julian Cherkawi
Nicolai Gunneng
Marie Hvistendahl

Følgende stilte til valg:
Julian Cherkawi
Nicolai Gunneng
Marie Hvistendahl

17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jarl Hole
Geir Jansen

Følgende stilte til valg:
Jarl Hole
Geir Jansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Guro Juul Andersen
Christian Olsson

Følgende stilte til valg:
Guro Juul Andersen
Christian Olsson

Protokollen er signert av

Arild Rebbeng /s/ Siv Heim /s/ Arnfinn Schjalm /s/

HUSORDENSREGLER
for
RABBEN BORETTSLAG

Org.nr 948776812
Sist endret på ordinær generalforsamling 07.05.2025

Innledning
Disse husordensreglene ble vedtatt på generalforsamlingen 19. mai 1960 og er en del av borettslagets vedtekter, med senere endringer vedtatt på generalforsamlinger, sist endret i ordinær generalforsamling 15.05.2024. Endringer kan kun skje ved generalforsamlingsvedtak.

Rabben Borettslag er et andelslag, dvs. at ikke OBOS som forretningsfører, men andelseierne-eier byggene. Derfor er alle andelseiere i felleskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er det best mulige.

Det er også andelseierne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse.
For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte andelseiere, har en i denne husorden gitt enkle regler, som det er i hver andelseiers interesse å overholde.

Som vesentlige brudd på husordensreglene vil utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe for andelseiere og andre, regnes som mislighold av husordensreglene.

Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren, ved oppslag, rundskriv, vår hjemmeside www.vibbo.no/rabben, eller eventuelt andre infokanaler, gjelder som tillegg til husordenen.

Det er andelseiers plikt å sette seg inn i Borettslagets:
- Vedtekter
- Husordensregler
- Informasjonsskriv
- Innkalling til generalforsamlingen
- Oppslag på oppgangens informasjonstavle
- Informasjon på borettslagets hjemmeside/nettside www.vibbo.no/rabben
- Eventuelle oppslag i heisene i Steinspranget 66/68

Vaktmesterne er tilsatt for å sørge for orden og renhold og for å ha tilsyn med eiendommen. De har plikt til å påse at husordenen blir overholdt og skal melde eventuelle overtredelser til styret.

Husordensregler
§1 - Parkering
1. Parkering av motorkjøretøyer på borettslagets område er forbudt, unntatt på de dertil bestemte parkeringsplasser. Styret gir regler om tildeling.
2. Opplag av biler på parkeringsplassene er forbudt. Parkeringsplassen skal ikke brukes til hensetting av «bilvrak» og annet søppel. Styret kan beordre rydding for andelseiers regning etter gjentatte henvendelser.
3. Det er ikke tillatt reparasjon og vask av biler på parkeringsplassene.
4. Har en fått tildelt parkeringsplass må denne benyttes, slik at en ikke unødig opptar plass i gaten.
5. Det må ikke parkeres på områdene som blir brukt til parkeringsplasser av andre enn de som har oppstillingsplass. Brudd på dette medfører borttauing på egen regning.
6. Kjøretøyene skal være registrert. Avskiltede biler må ikke hensettes på borettslagets biloppstillingsplasser.
7. Brudd på dette kan medføre oppsigelse av leiekontrakten for biloppstillingsplass.
8. Det må ikke parkeres foran oppkjørsler og innganger. Innkjøring er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing (transport av tunge gjenstander, uføre, spedbarn, hjemmesykepleien etc.). Hensetting av bil i mer en 20 minutter er under enhver omstendighet forbudt uten dispensasjon fra styret/vaktmester. Brudd på dette kan medføre bøtelegging og/eller borttauing.
9. Parkering av motorsykler er tillatt i borettslagets oppkjørsler, så sant det ikke er til hinder for annen ferdsel.
10. Bruksoverlating/fremleie av disse plassene er ikke lov, ved salg og/ eller bruksoverlating/fremleie av leiligheten plikter andelseier å si opp sin parkeringsplass.

§2 - dyrehold:
Ved ønske om dyrehold skal andelseier rette en skriftlig henvendelse til de andre andelseierne i oppgangen, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger (se side 13). Deretter skal søknad om dyrehold sendes til styret (se side 11/12). Dersom søknaden godkjennes er andelseier forpliktet til å overholde følgende bestemmelser:
1. Eier av dyret skal være kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område hele året. Hunden skal heller ikke gå løs ved inngangspartier, i oppganger eller andre fellesområder.
3. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

4. Eier av dyret er ansvarlig og er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter grøntanlegg m.m.
5. Dersom det kommer inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Nye andelseiere som allerede har husdyr plikter å melde fra om dette til borettslaget ved kjøp av leilighet og søke på lik linje som andre andelseiere, slik at borettslaget vet hvem som holder husdyr.
7. Det er ikke lov til å holde mer enn en hund/katt pr. leilighet.
8. Brudd på bestemmelsene om dyrehold likestilles med brudd på husordensreglene.

§3 A - bestemmelser om ro i leilighetene

1. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl 07.00 alle dager.
2. Banking, boring, snekring og lignende er ikke tillatt i perioden mellom kl 21.00 og kl 07.00 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt i perioden mellom kl 09.00 og kl 18.00. På søndager, bevegelige helligdager og høytidsdager er det ikke tillatt i det hele tatt.
3. Ved omfattende og støyende arbeid/oppussing som vil foregå over lengre tid skal naboene informeres om antatt varighet på oppussingsarbeidet ved at det sendes ut et nabovarsel i god til før oppussingen starter.
4. Midlertidig oppbevaring av avfall i forbindelse med oppussing skal skje i samråd med styret.
5. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret, og når andelseierne i oppgangen har gitt sitt samtykke.

§3 B – klageadgang på husbråk

1. Eventuelle klager på andelseiere for brudd på husordensreglene/vedtektene eller annen sjenerende opptreden må i første omgang prøves løst ved å ta kontakt med andelseieren. I alvorlige tilfeller eller ved gjentagelse, rettes klage til styre. Klagen sendes skriftlig. Sterkt husbråk og truende adferd meldes direkte til politiet. Gjentatte grove overtredelser av husordensreglene/vedtektene anses som mislighold og kan føre til at styret igangsetter tvangsfravikelse av eierandelen i borettslaget.

Klage(r) over at en andelseier(e) har overtrådt husordensreglene/vedtektene skal inneholde:

- Årsak og andre opplysninger som kan ha betydning for saken (dato, klokkeslett etc.)
- Navn på klager, adresse, leilighetsnummer (lnr), telefon og epost
- Navn på påklagede, adresse og leilighetsnummer (lnr. finnes ofte på postkassene).

§4 - renhold og søppel

1. Søppel må pakkes godt inn før det kastes i avfallsbrønnene. Pakkene må ikke være for store og riktig avfallsbrønn skal anvendes da det er ulike avfallsbrønner for henholdsvis papir/papp og øvrig avfall. Dersom avfallsbrønnen er full skal avfall kastes i neste ledige avfallsbrønn**.**
2. Det er ikke tillatt å kaste juletrær utenfor på plener o.l. Hvis de ikke kan brennes opp i ovnen, skal de legges der hvor borettslaget har juletrær.
3. Veggdyrkontroll av leilighetene kan foretas når styret finner det nødvendig.
4. Hvis en merker veggdyr eller annet utøy, må dette straks meldes til styret.
5. Eventuelt utrydding av utøy i leiligheten må betales av leilighetens andelseier.
6. Søppel og skrot som blir hensatt/lagret i fellesareal, tilfluktsrom, balkong, (kjeller, og loftsbod ved flytting fra leiligheten) og lignende i påvente av felles lofts- og kjellerrydding i borettslagets regi, er forbudt.
7. Ved loft og kjellerrydding er det ikke tillatt å sette ut spesialavfall som maling, elektriske artikler m.m.
8. Ved brudd på pkt 6 og 7 vil styret/vaktmester eventuelt fjerne dette på andelseieres regning.
9. Lagring av fottøy, søppelposer og andre gjenstander i trappeoppganger er ikke tillatt på grunn av fremkommelighet under en eventuell evakuering og av hensyn til naboene i oppgangene.
10. Vask og renhold av trapper utføres av innleid rengjøringsselskap, andelseiere er likevel forpliktet til å ikke forsøple fellesområdene unødvendig, samt ta inn dørmatten på vaskedagen/rengjøringsdagen.

§5 – kjeller og loftsboder

1. Kjellere og loft skal luftes godt når temperaturforholdene tillater det.
2. Takluker må alltid holdes lukket.
3. Gangvinduer skal som regel være lukket og åpnes bare for lufting ved behov.
4. I ganger, kjellere og på loft skal det ikke settes sykler, ski, kjelker eller andre uvedkommende ting. Disse ting skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- eller loftsbod. Unntatt denne regelen er barnevogner eller lignende utstyr som er i daglig bruk. Slike ting kan plasseres i rommet under trappen.
5. All lek i ganger, kjeller og på loft er forbudt. Det må ikke gås i trapper med skøyter uten beskyttelse, brodder eller lignende.
6. Oppbevaring av mopeder, motorsykler, scootere og lignende er ikke tillatt.
7. Alt som lagres direkte på gulv i kjellerrom må tåle fukt da fuktgjennomtrengning kan forekomme.
8. Det er ikke tillatt å oppbevare propangass eller lignende i fellesarealer, kjeller og loftsboder.
9. Kjeller- og loftsdører skal alltid være låst.

§6 – vaskerier og tørkebåser

1. Vaskeriene kan anvendes hver dag fra klokken 8 til kl 20 på hverdager og fra klokken 9 til klokken 18 på lørdager. Søndager, bevegelige helligdager og høytidsdager er vaskeriene stengt. Retningslinjer for bruk av vaskeriet er oppslått i vaskeriene og skal følges. Feil/skader i vaskeriene skal umiddelbart meldes til våre vaktmestere på mobilnr: 915 78 875 og/eller skrives på skjema som finnes i vaskeriene.
2. Vasketider er dermed;
   mandag–fredag: Kl.08–11, 11–14, 14–17, 17–20. 3 timer pr. vasketid.
   lørdager: 09–12, 12–15, 15–18. 3 timer pr. vasketid.
   2.1. I Høyblokka er vaskeritidene derimot slik:
   mandag-fredag: kl. 08-10, 10-12, 12-14, 14-16, 16-18, 18-20. 2 timer pr. vasketid.
   lørdager: 09-12, 12-15, 15-18. 3 timer pr vasketid.
3. Hvis vasketiden ikke er påbegynt en time etter fastsatt tid, kan andre benytte seg av vasketiden.
4. Tøy som ikke er tatt ned til fastsatt til vil bli fjernet.
5. Alle som bruker vaskeriene plikter å rydde opp etter seg, dvs. tørker opp vaskepulver/tøymykner og vasker gulv om dette blir tilgriset.
6. Tørkebåsene er reservert for banking og lufting av matter, tepper og tøy.
7. Tørkebåsene kan anvendes hver dag fra klokken 8 til kl 20 på hverdager og fra klokken 9 til klokken 18 på lørdager. Søndager, bevegelige helligdager og høytidsdager er tørkebåsene stengt.
8. Tørkebåsene skal holdes lukket når de ikke er i bruk.
9. Det er ikke tillatt å anvende fellesvaskeriene uten gyldig vaskekort.
10. Det er ikke tillatt å bruke de øvrige maskinene i fellesvaskeriene uten først å ha betalt for vask av tøy.
11. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets andelseiere.
12. Det er ikke tillatt å vaske mopper, gulvtepper eller annet uegnet tøy etc. i borettslagets vaskerier.
13. Andelseiere som ikke overholder regler for vaskeriene vil bli nektet bruk/adgang.

§7- bruksoverlating

1. Bruksoverlating må godkjennes av styret og godkjennelse gis for ett år om gangen. Bruksoverlating av leiligheten kan kun skje etter søknad og fordrer alltid styrets samtykke/ eventuell innvilgelse. En godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Bruksoverlating er begrenset til tre år, og forutsetter at andelseieren selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to årene før søknaden om bruksoverlating.

   Dernest vil andelseier kunne ha rett til utleie i mer enn tre år – og uten krav om forutgående botid – dersom det foreligger «særlig grunn» til at han eller hun ikke kan bruke boligen i en periode. Dette vil typisk være der andelseier skal være borte

i forbindelse med jobb eller utdanning, eller der foreldre kjøper bolig for sine barns bruk. Søknad om bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS og sendes dit i retur.

2. Bruksoverlateren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.
3. Andelseiers bruksoverlating etter burettslagslova §5-4, innenfor 30 dagers- kvoten, skal videreformidles til styret per e post. Overskridelse av 30 dagers- kvoten i §5-4 vil være å regne som mislighold av husordensregler og vedtekter.
4. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som hans bruksoverlater påfører borettslaget eller dets medlemmer.

§8 - andelseiers vedlikeholds- og forsikringsansvar

1. Andelseier må selv sørge for forsikring av møbler og løsøre i sin leilighet, i loft og kjellerboder, i sportsrom, samt for tøy som befinner seg i fellesvaskeri. (innboforsikring). Dessuten må forsikringen gjelde elektriske apparater, vann og avløpsutstyr i leiligheten.
2. Andelseier er ansvarlig for det indre vedlikehold av leiligheten ifølge borettslagets vedtekter 5 – 1 andelseiernes vedlikeholdsplikt.
3. Andelseier må til enhver tid påse at sluket i badegulvet er åpent. Ved tilstopping vil vann trenge ned i taket på underliggende baderom. Slik skade må dekkes i sin helhet av den som forvolder skaden.
4. Tiltak for å hindre/sikre en evt. vannlekkasje.
5. Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal vedkommende foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller vedkommende andelseier ikke sin vedlikeholdsplikt eller at skader som en er pliktig å utbedre ikke blir utbedret, kan borettslaget la arbeidet utføres på vedkommende andelseiers regning og kreve erstatning.
6. Andelseier må til enhver tid påse at alle lufteventiler er åpne av hensyn til balansen i blokkens ventilasjonssystem og de fukt og helseproblemer samt sopp og råteskader som kan oppstå mm, og disse må aldri bygges igjen eller stenges/tildekkes ved ombygging av kjøkken og andre rom eller ved senkning av tak. Det er ikke lov å montere kjøkkenventilator med utlufting gjennom lufteluke på kjøkken, da dette har negativ innvirkning på trekk i pipeløp. Kjøkkenventilator monteres med kullfilter og luften føres ut i rommet. Det ovennevnte gjelder også for ventilasjonen på badet.
7. På egen bekostning kan andelseier skifte ut fast inventar, for eksempel kjøkkeninnredning, panelovner, fyringsovner, VVS-utstyr og lignende. Forutsetningen er at det nye utstyret fyller funksjonen til det gamle. Ved fraflytting kan andelseier ikke ta med seg noe av det nymonterte utstyret. Delevegger, som ikke er bærevegger, kan etter styrets godkjennelse fjernes eller flyttes.
8. Alle skader som antas å kunne bli dekket av borettslagets forsikring skal meldes til borettslagets driftsleder eller styret, før avtale om reparasjon eller bestilling av nytt utstyr gjøres. Blir ikke dette gjort, kan andelseier miste retten til å kreve erstatning fra borettslaget og dets forsikringsselskap. Selv om borettslagets forsikring brukes,

kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

9. Ved overdragelse av leiligheten skal tilstandsrapport/takst for leiligheten tilsendes styret i borettslaget sammen med søknad om å overta andelen. For våtrom dvs. rom der vann er tilført, og i de tilfeller det ikke er utarbeidet en slik tilstandsrapport/takst, eller utført noen form for godkjent rehabilitering av våtrom, skal dette anføres i salgspapirene og styret skal informeres.
10. Rensing av sluk og avløpsrør på balkong er andelseiers ansvar og må foretas jevnlig, for å unngå fortetning.
11. Alle andelseiere har renholdsplikt i fellesrom (loft og kjeller samt i alle våre vaskerier).
12. Alle innvendige forandringer av leiligheten eller dens utstyr må utføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og må godkjennes av styret på forhånd. Alle relevante dokumenter som mottas fra plan -og bygningsetaten og andre aktører/fagpersoner samt tegninger mm må vedlegges søknaden til styret før arbeidene starter. Ferdigattester mm sendes styret når arbeidene er avsluttet. Se spesielt borettslagets vedtekter 4-3 Bygningsmessige arbeider

§9 - brannsikring.

1. Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden. Styret oppfordrer blant annet andelseier til å snu brannslukkings-apparatet 1 – 2 ganger årlig for å sjekke at manometernålen viser grønt.
2. Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten.
3. Skade på brannsikringsutstyr skal straks meldes til styret.
4. Andelseier er pliktig til å gjennomgå punktene på det årlig tilsendte egenkontrollskjemaet av elektrisk anlegg i egen bolig samt besvare dette innen fristen dersom det er opplyst i skjemaet at dette skal besvares og leveres til borettslaget.

§10 – utleielokale

1. All bruk av lokalet skal skje etter avtale med Rabben borettslag ved styret.
2. Lokalet er egnet for inntil 20 personer.
3. Ved flere leiesøknader for samme tidsrom vil andelseiere vil prioritert.
4. Fra og med fredag kl. 17:00 til og med søndag samt høytidsdager er utleie forbeholdt andelseiere.
5. Leietaker skal gjøre seg kjent med branninstruksen som er oppslått i lokalet.
6. Hvis arrangement må avlyses av årsaker som er borettslagets ansvar, refunderes forhåndsbetalt beløp. Borettslaget påtar seg ikke ytterligere erstatningsansvar.
7. Rabben borettslag står ikke ansvarlig for leietakers eiendeler eller gjenglemte ting.
8. Leietaker er ansvarlig for at arrangement gjennomføres på en slik måte at hus og inventar ikke blir skadet. Leier er erstatningsansvarlig for svinn og skader i forbindelse med arrangement. Svinn og skader skal rapporteres til styret samtidig med tilbakelevering av nøkkel.
9. Nøkler til lokalet fås hos styret

10. Aktivitetene i lokalet skal ikke være til sjenanse for naboene. Vis hensyn når det gjelder støynivå. Arrangement kan holdes i tidsrommet kl. 09:00 – 01:00. Vanlige husordensregler gjelder; det vil si at det skal være ro etter kl. 23.
11. Røykeloven gjelder, dvs. ingen røyking tillatt i lokalet.
12. Det er ikke tillatt å fjerne utstyr fra lokalet. Leietaker er erstatningspliktig for utstyr som er forsvunnet.
13. Lokalet skal være ryddet og låst ved leietidens utløp det vil si:
    - 13.1. Oppvasken skal skylles, settes i oppvaskmaskin, og settes på plass i skap etter oppvask
    - 13.2. Kjøleskap tømmes
    - 13.3. Bord, stoler, benkeplater vaskes og tørkes av
    - 13.4. Stoler settes opp ned på bordene
    - 13.5. Gulv støvsuges og/eller vaskes
    - 13.6. All søppel inne og foran ytterdør fjernes av leietaker og has i svarte søppelsekker og tas med, papir puttes i papircontainere.
    - 13.7. Glass puttes i glasscontainer ved Bergkrystallen T-banestasjon.
    - 13.8. Alle lys slås av, vinduer lukkes og utvendig dør låses
14. Etter endt leie leveres nøkkel tilbake samme sted senest første ordinære arbeidsdag etter leie, med mindre annet er særskilt avtalt.

§11 – uteareal og tilhørende forhold

1. Grøntanlegg, som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein og lignende og legg ikke mat ut til fugler slik at det trekkes rotter til eiendommen.
2. Anlegging av private beplantninger må forelegges styret til eventuell godkjenning.
3. Lek og andre aktiviteter må ikke være til skade for plenene eller til utilbørlig sjenanse for andre andelseiere. Ved sykling på stikkveiene skal det utvises forsiktighet.
4. På stikkveiene må det kun foretas høyst nødvendig kjøring.
5. Utgangsdørene skal være låst hele døgnet.
6. Lufting og tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt. Balkonger må ikke nyttes til lufting eller banking av tøy eller sengeklær, slik at det virker skjemmende.
7. Tøy må ikke ristes i trappeoppgangen, fra vinduer eller fra balkong.
8. Flaggstenger, markiser, balkongskjermer, blomsterkasser, skilter eller lignende, må ikke settes opp uten godkjennelse av styret.
9. Det tillates ikke private, utvendige radio/TV eller parabolantenner. All synlig forandring av balkongene må kun skje etter skriftlig tillatelse fra styret.
10. Grilling på balkongen er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill, og det må utvises hensyn overfor naboer.
11. Andelseierne har ansvaret for at originalt navneskilt settes på ringeklokken og postkassen og klistrelapper på ringeklokke/postkasseskilt er ikke tillatt. Skilt til ringeklokke kan bestilles ved henvendelse til vaktmester. Følgende minimumskrav stilles til postkasseskilt: Skiltet skal inneholde fornavn, etternavn og leilighetsnummer (Lnr.) f.eks 1030,3030.

12. Styret vil utbedre eventuelle skade(r) eller uoverensstemmelser som har oppstått på andelseiers regning hvis ovenstående retningslinjer ikke er fulgt.

§12 – oppganger og andre fellesarealer ikke behandlet andre steder

1. Entredører skal lukkes mest mulig hensynsfullt og må ikke nyttes til lufting. Entredør må være branndør av typen B – 30 eller bedre. Se også borettslagets vedtekter 5 – 1 andelseiernes vedlikeholdsplikt.
2. Blir det byttet til ny inngangsdør så må denne være av en lys tresort. Utforingene som blir utført i forbindelse med utskifting av eksisterende dører, må bli malt i tilsvarende tidligere lysmalt farge. Styret vil kunne endre fargevalg på andelseiers regning hvis ovenstående retningslinjer ikke er fulgt.
3. Alt felleslys skal være slukket når det ikke trenges.
4. Slipp ikke inn ukjente i oppgangen som ringer på calling anlegget.

§13 – Husordensregler for balkongene

1. Andelseier er ansvarlig for overflatebehandling av balkongen.
Andelseier er likeledes ansvarlig for balkongens innside. Det vil si veggpanel, utvendig/innvendig dør til utebod, gulv, innvendig balkongfasade/rekkverk, himling, hel/del- innglassing, solavskjerming.

Legges det fliser, plattinger eller lignende på balkonggulv, skal alltid sluk være tilgjengelig og
åpent.
I høyblokka er det forbudt å benytte flislim da det ødelegger belegget på balkongene.

Dersom det er store bygningsmessige skader som må utbedres skal styret og vaktmester kontaktes. «Skader som er forårsaket av ulykker er forsikringssaker og meldes etter vanlige prosedyrer».

2. Det er ikke tillatt å fastmontere annen solavskjerming enn de som av styret er godkjent løsning. Det er ikke tillatt å fastmontere annen solavskjerming på vinduer enn det som er godkjent av styret. Godkjent solavskjerming er både markiser og persienner, men fargevalg må være ihht. fargekoder og godkjennes av styret.

Dersom det oppstår skader på solavskjermingen, er den enkelte andelseier ansvarlig for å utbedre skaden snarest mulig.

3. Det er ikke tillat å montere kattetrapper eller andre installasjoner fra balkongen, som er til sjenanse for naboer eller fasaden for øvrig

4. Alle andelseiere plikter å fjerne snø fra sin balkong, slik at denne ikke smelter og skaper lekkasjer og fuktskader mm. Ved rydding av snø må det vises hensyn til ferdsel og beplanting på bakkeplan

Andelseiere som i tillegg har en rømningsvei/luke på sin balkong må påse at denne er tett til enhver tid (ved lekkasje må styret kontaktes), slik at underliggende balkonger ikke får vannlekkasjer/fuktskader ned til sin balkong.

Rømningsvei/luke på balkong skal være lett tilgjengelig, og den skal ikke være tildekket.

5. Ved rengjøring av balkong (spesielt ved bruk av høytrykkspyler) må det påses at det ikke kommer vann, jord, skitt mm ned til naboene og/eller underliggende balkonger.

§14 - retningslinjer for opprykk til ledig leilighet

Opplysninger gis ved henvendelse til OBOS.

§15 – våpen

All bruk av våpen er strengt forbudt.

§16 – ansvar og erstatningsansvar

1. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.
2. Når skader på borettslaget eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person – voksen eller barn – vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

§17 – kommunikasjon med styret

Henvendelser fra andelseiere til styret som ønskes styrebehandlet, skal alltid skje skriftlig eller på e – post. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet.

§18 - ikrafttredelse

Disse husordensreglene trer i kraft 07.05.2025 og er en del av borettslagets vedtekter. Endringer kan kun skje ved generalforsamlingsvedtak. Fra samme dato settes tidligere husordensregler ut av sin virkning.

Søknad om dyrehold

Søknad

Undertegnede ……. adresse …… søker herved om rett til å holde …….. Begrunnelse er: ……
……
……
……
……
……
……

Erklæring

1. Jeg har i brev av …… varslet naboene i leilighet nr. …….. om det ønskede dyrehold. Eventuelle innvendinger er bedt sendt styret innen ……. Kopi av varslene ligger vedlagt.

2. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.

4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.

7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

8. Regler for Rabben borettslag ligger vedlagt.

……., den ……/……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……
……
……
……
……
……
……..…..

……., den ……../……

Styrets leder:

……

Oslo, den

Navn ……
Bolignr. ……
Adresse: ……..
……

Forespørsel til beboere/ andelseiere i forbindelse med søknad om dyrehold

Jeg har planer om å søke styret om adgang til å holde ……

Begrunnelsen for ønsket om å anskaffe en …….. er
……
……
……
……
……
……
……
……

En forutsetning for tillatelse er at dyreholdet ikke vil være til ulempe for noen av de øvrige beboerne. For ulempesvurderingen kan følgende opplysninger om dyret/dyreholdet være av betydning:
……
……
……
……
……
……

Eventuelle innvendinger mot det omhandlede dyreholdet bes sendt styret innen ……...

Med vennlig hilsen

Navn: ……
Bolignr. ……
Adresse ……
……..

REGLER FOR DYREHOLD I RABBEN BORETTSLAG:

1.) Hundehold er tillatt. Det er kun tillatt med innekatt.
Med dette menes en katt som er tilpasset inneliv og som ikke går ute.

2.) Det er kun tillatt med en hund eller en katt per husstand.

3.) Det henstilles til alle dyreeiere spesielt å holde dyr borte fra barnas lekeplasser/sandkasser i borettslaget. Lufting av dyr skal skje i bånd og ekskrementer skal fjernes omgående. Innenfor borettslagets område er det båndtvang hele året.

4.) Alle andelseiere/beboere er forpliktet til å melde seg til styret for registrering av deres hund/katt.

5.) Dyr må ikke forlates alene i leiligheten dersom den ikke er vant til å være alene.

6.) Alle dyr i borettslaget skal være merket (Id/chip).

7.) Styret skal godkjenne innekatt og hundehold. Tillatelsen gjelder kun for det dyret det er søkt om. Søknad om ny innekatt/hund skal skje ved fastsatt skjema og utfylles og sendes styret. Ved søknad fra bruker (leietaker) skal også andelseier skrive under på søknad. Søker skal informere andelseiere om at de kan henvende seg til styret innen frist som blir gitt for innsigelser mot dyrehold.

8.) Styret kan etter en konkret vurdering avslå søknaden eller trekke tilbake tillatelsen til dyreholdet, dersom dyreholdet medfører ulempe for andre andelseiere/beboere. Dette kan for eksempel gjelde allergi, lukt, støy, eller ekskrementer.

9.) Brudd på reglene om dyrehold anses som mislighold av leieforhold, og vil bli behandlet deretter. Ved vesentlig mislighold, kan borettslaget si opp andelseier/beboer/leietaker og sende salgspålegg av andel/leilighet.

10.) Opphør av dyreholdet skal meldes til styret.

Vedtekter

for Rabben borettslag org nr 948776812
Sist endret på ordinær generalforsamling 15.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Rabben borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Alle forandringer av faste bygningsmessige installasjoner i leiligheten skal, etter søknad, godkjennes av styret på forhånd. Godkjenning vil sendes andelseier med vilkår for gjennomføring av forandringer.

(3) Endringer må skje i henhold til borettslagets bestemmelser, gjeldende lover og forskrifter, og andre offentlige bestemmelser.

(4) Oppsetting av private radio- og TV antenner er ikke tillatt. Markiser, innglassing av balkong o.l. må godkjennes av styret.

(5) Ved ombygging i leilighet som endrer opprinnelig romdisponering forutsettes det at ventilasjon, vanninstallasjoner og lysforhold mv. er i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift. Rørføring i tak tillates ikke.

(6) Tillatelse til bygningsmessige arbeider kan gis på betingelse av at relevant og godkjent fagkonsulent (ingenør, arkitekt, statiker eller lignende) foretar befaring for å kunne bekrefte skriftlig om tiltaket er søknadspliktig etter gjeldende regelverk.

(7) Fagkonsulent må også etter ombygging benyttes for å fastslå om ombyggingen er i henhold til gjeldende forskrifter. Kostnader i forbindelse med engasjement av fagkonsulent må betales av andelseier.

(8) Videre må den enkelte andelseier selv innhente de nødvendige tillatelser fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten (PBE) dersom dette er påkrevd, for eksempel ved søknadspliktig tiltak.

(9) Søknad til styret med ovennevnte rapport fra autorisert konsulent, samt godkjent søknad fra PBE og alle andre relevante dokumenter, skal legges fram for styret. Det er først etter styrets tillatelse at arbeidet kan starte. Ved søknadspliktige tiltak, skal ferdigattest sendes styret så fort arbeidet er avsluttet og attest foreligger.

(10) Andelseiere som ønsker å installere eller fjerne fyringsanlegg (peis, vedovn, ildsted o.l) i sin leilighet, skal før arbeidet påbegynnes forelegge en plan for dette for styret. Arbeidet skal utføres av fagkyndig person som etter installeringen eller fjerning av fyringsanlegget skal dokumentere med bilder eller på annen hensiktsmessig måte at det ikke er påført skorsteinen skader under arbeidet og at alle offentlige krav som gjelder for arbeidet og det ferdige fyringsanlegget er fulgt, herunder varsel til relevant myndighet/brann - og redningsetaten (BRE) om installasjon av nytt og/eller fjerning av ildsted. Andelseier er ansvarlig for at de som utfører arbeid på skorstein og fyringsanlegg ivaretar sine forpliktelser etter denne bestemmelsen.

Andelseieren betaler kostnaden ved dette.

Det er ikke tillatt å ha åpent ildsted eller ildsted med flytende brensel.

(11) Søknad(er) om bygningsmessige endringer av leiligheter som kommer til styret i etterkant av utførte arbeider, vil ikke bli godkjent. Brudd på det ovennevnte vil få den konsekvens at Styret kan kreve tilbakeføring til opprinnelig stand for andelseiers risiko og kostnad.

(12) Andelseier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

(13) Andelseier har det fulle ansvar for at tiltak utføres forsvarlig og forskriftmessig, selv om tillatelse foreligger fra styret. Andelseier har videre ansvar for at all påkrevd dokumentasjon foreligger.

(14) Se også borettslagets husordensregler §8 punktene 6, 7, 9 og 12, § 3A punktene 2, 3 og 4 samt § 4 punkt 6 som er en del av vedtektene.

4-4 Kameraovervåking av fellesarealer
(1) Generalforsamlingen har godkjent installering og kameraovervåkning av borettslagets heiskuper/rom.

Videre kan styret beslutte midlertidig kameraovervåkning av andre fellesarealer dersom det er behov for det, forutsatt at datatilsynets vilkår er oppfylt

Alle kameraovervåkninger skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal sørge for å benytte den minst krenkende form for overvåkning. Samt påse at krav til skilting, sletting og internkontroll ivaretas.

5. Vedlikehold
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier er også ansvarlig for reparasjon og utskifting av entredør med karmer knyttet til boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende. Legges det fliser eller lignende på balkongen skal alltid sluk være tilgjengelig og åpent.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Ansvar for overflatebehandling av balkongene:

Den enkelte andelseier har ansvaret for overflatebehandling av husveggen, vindusrammer, balkongdør, balkonginnside, gulv, himling, solavskjerming, innglassing av balkong, elektriske kontaktpunkter osv.

Det er begrensninger på fargevalg og lignende slik at vi ikke bryter med kravet til enhetlig fasade. Dette kravet er meget strengt, og Plan- og bygningsetaten (PBE) vil kunne pålegge oss å «rydde opp» dersom vi ikke etterkommer kravet.

Om andelseier ønsker å male balkongen skal følgende fargekode(r) anvendes:
Fargekoder til balkongen på lavblokker:
Treverk: 1500N
Rekkverk: 6020-R70 (Blå)
Fargekoder til balkongene på høyblokken:
Treverk: NCS-kode: S 15 15- Y 30 R
Rekkverk: RAL 8004 og glans 30

Innglassing av balkong:

Ved ønske om å innglassere balkong må det søkes godkjenning fra Plan- og bygningsetaten (PBE).

Arbeidet må ikke påbegynnes før godkjenning fra Plan- og bygningsetaten (PBE) foreligger, og må utføres etter gjeldende lover og forskrifter.

Husordensreglene må følges når det gjelder tidsrom arbeidet kan foregå og varsling av naboer om tiltakets lengde. Styret ønsker tilbakemelding når arbeidene er utført

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører til felles oppganger.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til bygningen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

4 Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

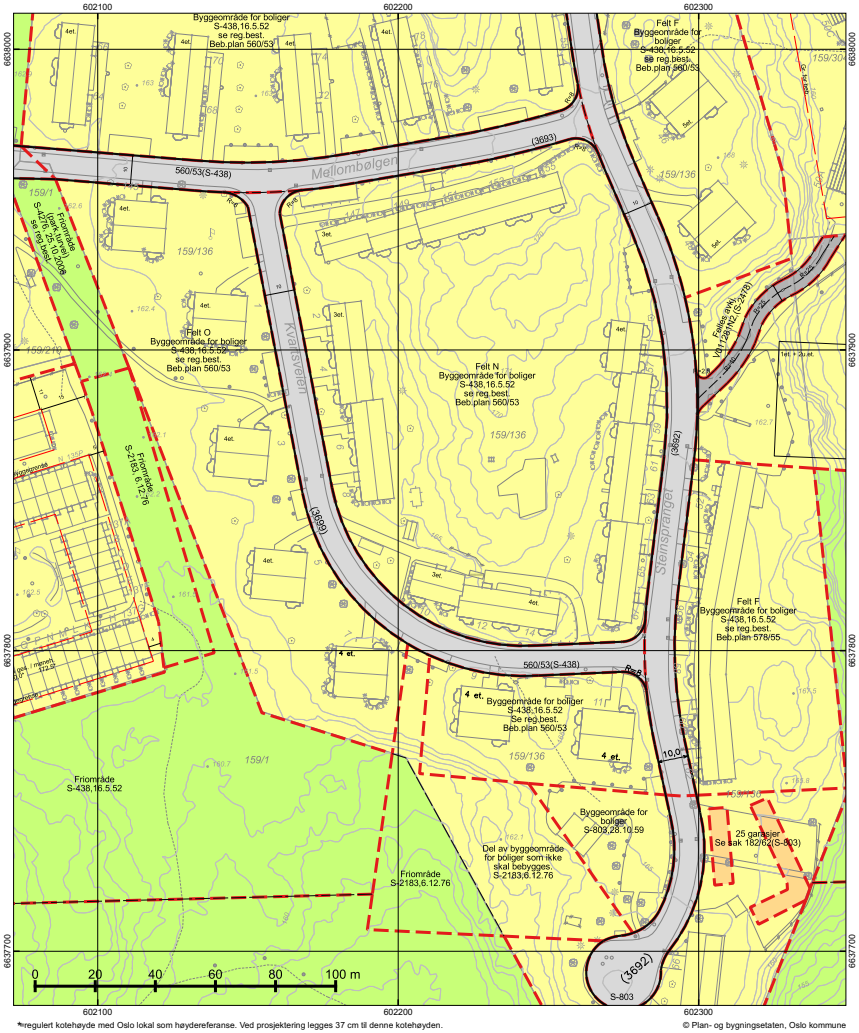
10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

- 70 - Felles avkjørsel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 03.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

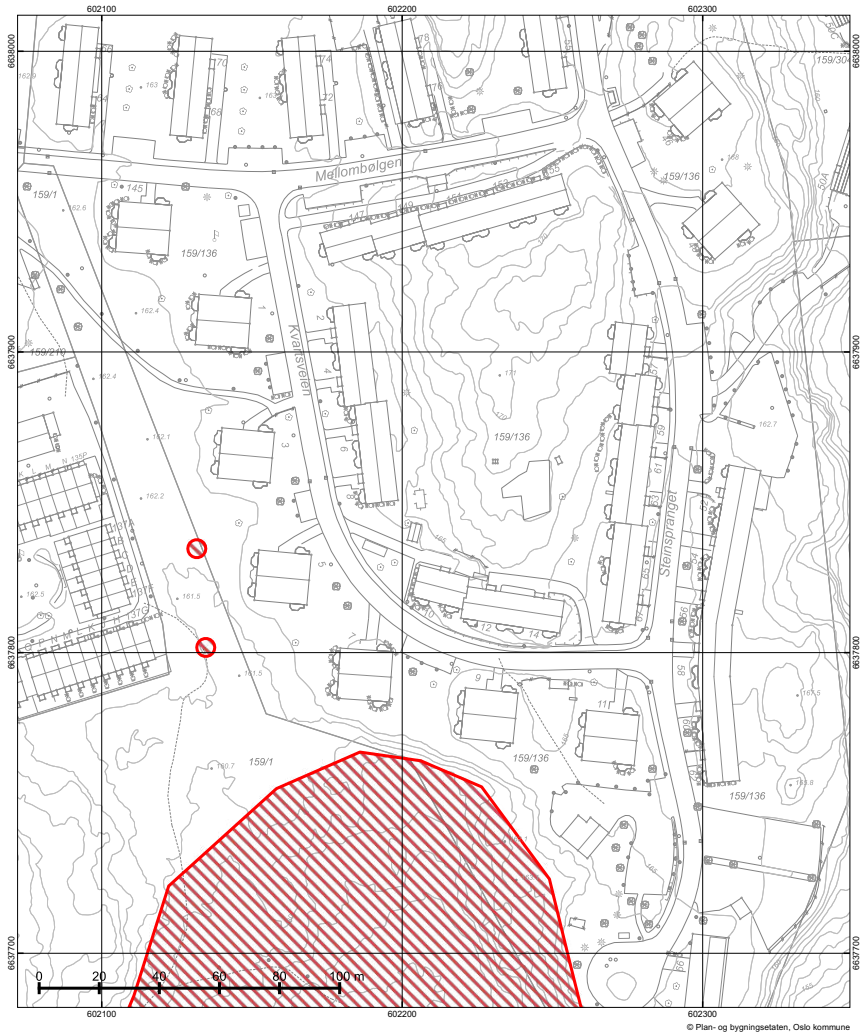
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331098/ 86518352
Deres ref.: 62983/ AKBR@MSNOP
Adresse: STEINSPRANGET 53
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/136

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

Dato: 03.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331098/ 86518352
Deres ref.: 62983/ AKBR@MSNOP
Adresse: STEINSPRANGET 53
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/136

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



Oslo

Dato: 03.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331098/86518352
Deres ref.: 62983/ AKBR@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Aksel Bredesen
STEINSPRANGET 53

Dato: 03.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518352
8726961

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 136

Vi viser til bestilling av 20250902 for STEINSPRANGET 53.

GNR. 159 BNR. 136

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.10.1954.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

70721 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

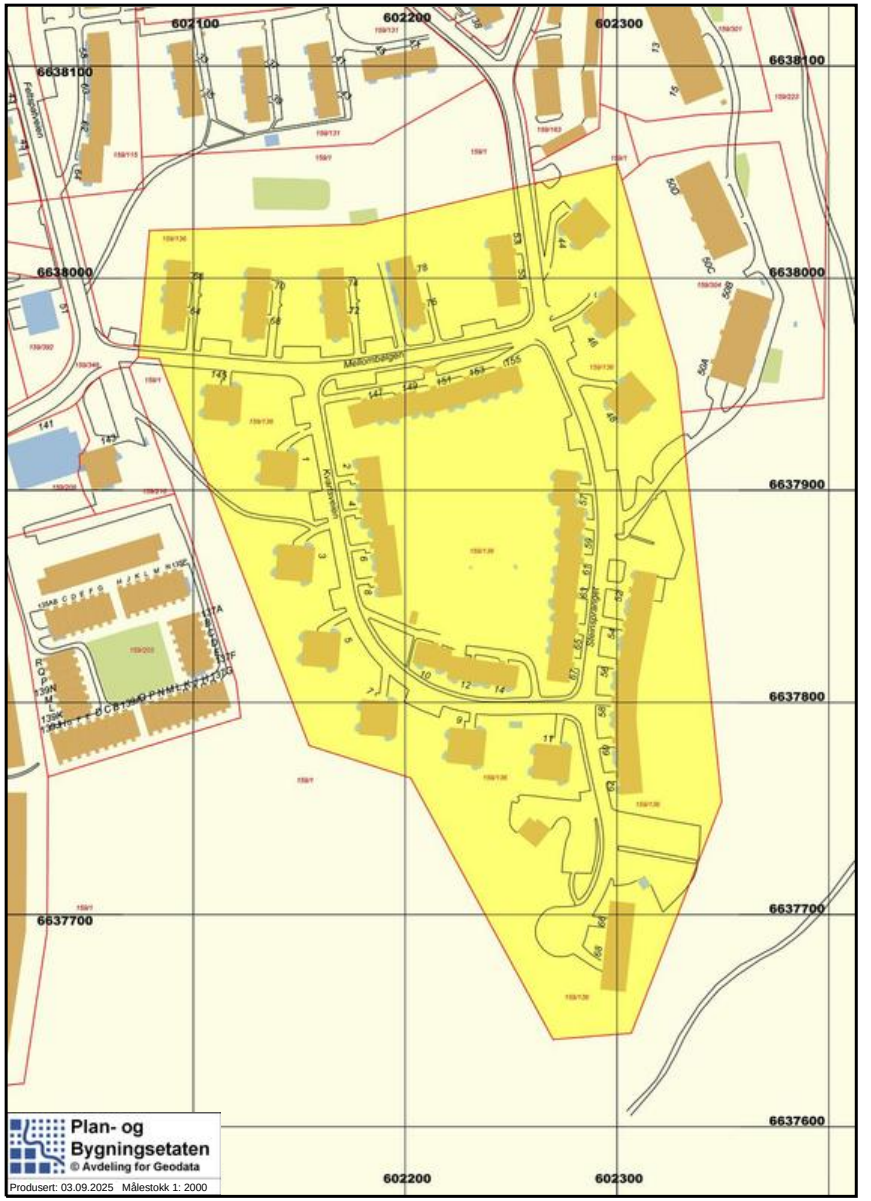
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Ekebergveien 233, 1162 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten. Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/nordstrand

902 90 092

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 44-0094/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Steinspranget 53 1156 OSLO

Betegnelse: Gnr 159, bnr 136 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no